

5.2 La justification des choix retenus et leurs impacts

Urbanisation /risques	La situation actuelle	Avantage pour l'urbanisation	Inconvénient pour l'urbanisation	Choix communal	Impact du choix communal	Zones concernées
<p>Risques inondation</p> <p>Risques mouvement s de terrains</p>	<p>Existence d'un risque d'inondation le long des paillons et de mouvements de terrain.</p> <p>Absence d'étude portant sur la totalité du territoire, réalisée avec les outils actuels permettant de préciser les risques dans une large partie du territoire non bâti.</p>	<p>La connaissance du risque permet de préserver la sécurité des administrés.</p>	<p>Le risque opère une contrainte sur l'urbanisation pouvant aller de l'interdiction à l'autorisation accompagné de mesures de mise en sécurité dont le coût peut être important.</p>	<p>Risque fort : interdire dans les secteurs concernés l'extension de l'urbanisation conformément aux PPR.</p> <p>Risque moyen : rappeler l'obligation de respecter les mesures de sécurité imposées par le PPR.</p>	<p>Mise en sécurité des administrés.</p> <p>Préservation des espaces naturels soumis à un risque fort.</p> <p>Pertes financières dues au déclassement des zones urbanisables mais non encore urbanisée pour les propriétaires concernés dans un secteur à risque fort.</p> <p>Renchérissment du coût de la construction dans les secteurs à risques.</p>	<p>Nombreuses zones du PLU pour les risques moyens.</p> <p>Les risques forts se situent dans des zones naturelles.</p>
<p>Risques de feux de forêts.</p>	<p>Absence de PPR risque d'incendies.</p>	<p>La connaissance du risque permet de préserver la sécurité des administrés.</p>	<p>Nécessité d'améliorer certains équipements (voiries, eau...).</p> <p>Nécessité d'opérer des débroussaillages sélectifs et des débroussaillages conformes à la réglementation.</p> <p>Nécessité de contenir l'urbanisation dans les secteurs à hauts risques.</p>	<p>a- Elargir certaines voiries et mettre des emplacements réservés.</p> <p>b- Créer des zones ouvertes dans les boisements en opérant des coupes sélectives visant à mettre en valeur l'olivier arbre patrimonial ou des chênes que les résineux ont tendance à étouffer.</p> <p>c-Débroussailler autour des limites d'urbanisation, informer les propriétaires de l'obligation de débroussailler autour des bâtis.</p>	<p>a-Permettre à la population de quitter le secteur en cas d'incendie.</p> <p>Si l'élargissement n'est pas réalisé, difficulté de croisement entre les services de secours et les administrés quittant la zone dangereuse sur des voies dont la largeur n'autorise pas le croisement.</p> <p>b-Ralentir la propagation des incendies, préserver la forêt, renforcer la qualité des paysages en valorisant les chênes et les oliviers. Limiter la propagation du pin, dégager les sous-bois pour favoriser la réapparition de certaines espèces florales</p>	<p>a- ER N°3, 5, 6</p> <p>b- zone No et Nch</p>

					c- Sécuriser les hameaux entourés de forêts, valoriser la silhouette des hameaux.	c- Hameau et quartier concernés : Village, Collet, Collet Martin, Andrio, Pont de Peille, Vienna UH, UG, UD et le bâti regroupé de façon lâche dans les zones naturelles N
Risques sismiques	Le risque sismique est connu sur le territoire communal.	La connaissance du risque permet de préserver la sécurité des administrés.	Nécessité de renchérir le coût de certaines constructions par la prise en compte des normes sismiques.	Informé du risque.	Mise en sécurité des administrés dont les constructions respectent normes sismiques.	Toute la commune.
Risques technologiques	La commune ne se situe pas dans un secteur soumis à un risque technologique important.	Absence de risque fort.	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet

Urbanisation/ faune-flore	Situation	Avantage pour l'urbanisation/ faune flore	Inconvénient pour l'urbanisation/ faune flore	Choix communal	Impact du choix communal	Zones concernées
Extension spatiale de l'urbanisation	Les surfaces des zones constructibles rapportées au nombre d'habitant sont relativement faibles par rapport à une majorité de communes de la communauté de communes.	Permet de faire diminuer le prix du foncier. Permet de répondre aux besoins liés à la croissance démographique.	L'étalement urbain présente un coût en matière de réseaux eau, assainissement, électricité. L'étalement urbain consomme des espaces occupés par la biodiversité.	<p>Limiter l'extension spatiale de l'urbanisation aux secteurs à projets : a, b.</p> <p>Incorporer certaines parcelles (c) dans les zones constructibles, parce qu'elles sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> déjà bâties ; constituent une enclave dans les zones constructibles ; contigües à une zone constructible, elles sont de superficies limitées, elles font l'objet d'une demande des propriétaires, elles correspondent aux besoins en matière de choix de croissance démographique retenue par la commune. <p>Maintenir le maximum d'espaces dans les secteurs naturels et forestiers.</p> <p>Eviter l'extension des zones constructibles dans les ZNIEFF.</p>	<p><i>L'impact Faune flore du complexe sportif et de la zone d'activité du col Pelletier s'avère très faible car l'essentiel des terrains sont des espaces déjà minéralisés.</i></p> <p><i>Impact de, l'urbanisation du complexe sportif et du parc d'activités : ils répondent dans le premier cas à un besoin en matière d'équipements sportifs et de qualité de vie des administrés et dans le second à un besoin énergétique : traiter les déchets et les transformer en matière énergétique (granulats pour le chauffage).</i></p> <p><i>Impact faune flore de l'incorporation de nouvelles parcelles dans les zones constructibles : reste faible car les espaces sont contigus à des secteurs urbains et présentent de petites superficies.</i></p>	<p>a- Complexe sportif</p> <p>b- Zone d'activités du col Pelletier.</p> <p>c- Parcelles bâties et parcelles non bâties intégrées dans les zones urbaines.</p>

Densification de l'urbanisation pour limiter l'extension spatiale de l'urbanisation.	L'urbanisation présente une densité assez faible au regard des villes, mais assez forte pour une commune rurale.	L'urbanisation par densification favorise un renouvellement urbain partiel, permet la création de logements et de locaux d'activités, limite les coûts des réseaux. L'urbanisation par densification présente un impact faune flore relativement faible puisque ces espaces sont le plus souvent déjà urbanisés ou urbanisables.	Urbanisation : <ul style="list-style-type: none"> favorise un accroissement de la minéralisation ; favorise la perte de l'identité rurale faune flore : impact limité si la densification est accompagnée de création de trame verte dans les espaces urbains.	Favoriser des densifications différentes selon les quartiers.	Lié au degré de densification.	Zone UB, UC, UD, UF, UG, UH
Maintien de l'urbanisation actuelle	Résulte souvent des superficies minimales imposées dans le POS pour les parcelles constructibles.	Maintien de la silhouette actuelle de l'urbanisation et du faciès paysager.	Absence de densification. La valorisation du patrimoine des propriétaires à court terme reste très faible, à moyen et long terme cette valeur peut augmenter du fait de la rareté de ces biens.	Maintenir les conditions actuelles dans le vieux village essentiellement.	Faible	Zone UA
Refus de l'urbanisation	Le POS interdit partiellement l'urbanisation dans les seules zones ND. La loi montagne ne permet pas de construire en discontinuité des zones déjà construites sauf à ce prévaloir d'un avis de la commission des sites.	Maintien de la silhouette actuelle de l'urbanisation et du faciès paysager.	Absence de densification La valorisation du patrimoine des propriétaires à court terme reste très faible, à moyen et long terme cette valeur peut augmenter du fait de la rareté de ces biens. Faune flore : l'urbanisation est contenue dans ces limites actuelles ce qui apparaît fortement positif.	Ne pas autoriser d'extension de l'urbanisation dans les secteurs paysagers situés au-dessus du village et dans les zones vertes du SCoT. Dans les zones naturelles n'autoriser que l'extension mesurée des bâtis existants et interdire les nouvelles constructions.	Impact paysager : très positif voir fiche urbanisation et paysage. En effet, seuls quelques bâtis sont actuellement perceptibles du village dans ces secteurs. Cela permet d'éviter d'ouvrir un deuxième front bâti au-dessus du village qui renforcerait l'impression de mitage et d'urbanisation linéaire trop importante et menacerait la couronne verte entourant le village.	Secteur au-dessus du village : La Madona, Trufart, Fouan. Partie des secteurs d'Andrio et de Pont de Peille, La Grassette, partie de Terra Communa

Urbanisation/ faune-flore	Situation	Avantage pour l'urbanisation/ faune flore	Inconvénient pour l'urbanisation/ faune flore	Choix communal	Impact du choix communal	Zones concernées
Extension spatiale de l'urbanisation	Les surfaces des zones constructibles rapportées au nombre d'habitant sont relativement faibles par rapport à une majorité de communes de la communauté de communes.	Permet de faire diminuer le prix du foncier. Permet de répondre aux besoins liés à la croissance démographique.	L'étalement urbain présente un coût en matière de réseaux eau, assainissement, électricité. L'étalement urbain consomme des espaces occupés par la biodiversité.	<p>Limiter l'extension spatiale de l'urbanisation aux secteurs à projets : a, b.</p> <p>Incorporer certaines parcelles (c) dans les zones constructibles, parce qu'elles sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> déjà bâties ; constituent une enclave dans les zones constructibles ; contigües à une zone constructible, elles sont de superficies limitées, elles font l'objet d'une demande des propriétaires, elles correspondent aux besoins en matière de choix de croissance démographique retenue par la commune. <p>Maintenir le maximum d'espaces dans les secteurs naturels et forestiers.</p> <p>Eviter l'extension des zones constructibles dans les ZNIEFF.</p>	<p><i>L'impact Faune flore du complexe sportif et de la zone d'activité du col Pelletier s'avère très faible car l'essentiel des terrains sont des espaces déjà minéralisés.</i></p> <p><i>Impact de, l'urbanisation du complexe sportif et du parc d'activités : ils répondent dans le premier cas à un besoin en matière d'équipements sportifs et de qualité de vie des administrés et dans le second à un besoin énergétique : traiter les déchets et les transformer en matière énergétique (granulats pour le chauffage).</i></p> <p><i>Impact faune flore de l'incorporation de nouvelles parcelles dans les zones constructibles : reste faible car les espaces sont contigus à des secteurs urbains et présentent de petites superficies.</i></p>	<p>a- Complexe sportif</p> <p>b- Zone d'activités du col Pelletier.</p> <p>c- Parcelles bâties et parcelles non bâties intégrées dans les zones urbaines.</p>

Densification de l'urbanisation pour limiter l'extension spatiale de l'urbanisation.	L'urbanisation présente une densité assez faible au regard des villes, mais assez forte pour une commune rurale.	L'urbanisation par densification favorise un renouvellement urbain partiel, permet la création de logements et de locaux d'activités, limite les coûts des réseaux. L'urbanisation par densification présente un impact faune flore relativement faible puisque ces espaces sont le plus souvent déjà urbanisés ou urbanisables.	Urbanisation : <ul style="list-style-type: none"> favorise un accroissement de la minéralisation ; favorise la perte de l'identité rurale faune flore : impact limité si la densification est accompagnée de création de trame verte dans les espaces urbains.	Favoriser des densifications différentes selon les quartiers.	Lié au degré de densification.	Zone UB, UC, UD, UF, UG, UH
Maintien de l'urbanisation actuelle	Résulte souvent des superficies minimales imposées dans le POS pour les parcelles constructibles.	Maintien de la silhouette actuelle de l'urbanisation et du faciès paysager.	Absence de densification. La valorisation du patrimoine des propriétaires à court terme reste très faible, à moyen et long terme cette valeur peut augmenter du fait de la rareté de ces biens.	Maintenir les conditions actuelles dans le vieux village essentiellement.	Faible	Zone UA
Refus de l'urbanisation	Le POS interdit partiellement l'urbanisation dans les seules zones ND. La loi montagne ne permet pas de construire en discontinuité des zones déjà construites sauf à ce prévaloir d'un avis de la commission des sites.	Maintien de la silhouette actuelle de l'urbanisation et du faciès paysager.	Absence de densification La valorisation du patrimoine des propriétaires à court terme reste très faible, à moyen et long terme cette valeur peut augmenter du fait de la rareté de ces biens. Faune flore : l'urbanisation est contenue dans ces limites actuelles ce qui apparaît fortement positif.	Ne pas autoriser d'extension de l'urbanisation dans les secteurs paysagers situés au-dessus du village et dans les zones vertes du SCoT. Dans les zones naturelles n'autoriser que l'extension mesurée des bâtis existants et interdire les nouvelles constructions.	Impact paysager : très positif voir fiche urbanisation et paysage. En effet, seuls quelques bâtis sont actuellement perceptibles du village dans ces secteurs. Cela permet d'éviter d'ouvrir un deuxième front bâti au-dessus du village qui renforcerait l'impression de mitage et d'urbanisation linéaire trop importante et menacerait la couronne verte entourant le village.	Secteur au-dessus du village : La Madona, Trufart, Fouan. Partie des secteurs d'Andrio et de Pont de Peille, La Grassette, partie de Terra Communa

Urbanisation/ pression démographique	La situation	Avantage	Inconvénient pour l'urbanisation/ faune flore	Choix communal	Impact du choix communal	Concerné
Choix du scénario démographique envisagé dans les « Perspectives d'évolution' »	Scénario d'une population augmentant de 150 habitants en 10 ans	Faible consommation d'espaces. Equipements communaux suffisants	Aucun inconvénient pour la faune et la flore. Gèle de zones déjà urbanisées et urbanisable dans le POS favorisant le mitage	Scénario rejeté car cela aurait entraîné le gel de trop de zones constructible du POS et donc cela aurait indirectement favorisé le mitage.		
	Scénario d'une population augmentant de 350 habitants en 10 ans	Consommation d'espaces relativement faible. Correspond aux objectifs implicites de croissance de la population pour Blausasc dans le SCoT	Besoins d'équipements communaux supplémentaires	Scénario retenu car cela correspond aux objectifs du SCoT et cela n'induit pas de consommation d'espace naturel. Les zones urbanisées du PLU restant en superficie peu éloignée de celles du POS.	Nécessite d'agrandir l'école, de favoriser la création d'une crèche, de renforcer les équipements sportifs. Consommation supplémentaire d'eau et augmentation des rejets d'eaux usées et des déchets	
	Scénario d'une population augmentant de 550 habitants en 10 ans	Consommation d'espaces relativement forte.	Suppression d'espaces naturels.	Scénario rejeté car cela aurait entraîné la consommation de trop d'espaces naturels et aurait nécessité la réalisation d'équipements collectifs importants et onéreux.		
Pression démographique avec densification de l'urbanisation.	Actuellement dans les zones UA du POS une densification s'avère difficilement envisageable. Dans le restant du territoire communal le POS permet une	Non consommation de terres affectées à la biodiversité.	En l'absence d'une gestion des espaces verts résiduelles la densification se traduit par une minéralisation préjudiciable au paysage et à la biodiversité urbaine.	Autoriser la densification dans certains secteurs.	Possibilité aux jeunes de Blausasc de s'implanter sur la commune par la division des biens des parents et leurs implantations sur ces biens divisés après construction d'une nouvelle maison. Vente d'une partie de parcelles bâtie à des tiers. Dans cette hypothèse les terrains doivent être cependant assez grands au moins 700 m ² et la maison parentale initiale	Zone UC, UD, UH

	densification dans les zones UF à La Pointe.				doit être positionnée de façon à permettre l'implantation d'une nouvelle construction.	
Pression démographique avec renouvellement urbain.	Partout ailleurs, dans le POS, la densification potentielle reste limitée.	Le renouvellement urbain se traduit souvent : a- par la nécessité de racheter le foncier bâti, par une démolition préalable et par une reconstruction qui se traduit par une amélioration paysagère. b- par une requalification et un réaménagement des espaces bâtis. Cela se traduit par une amélioration de confort et une amélioration paysagère.	a - Accroissement du coût du foncier bâti pour les migrants et donc diminution de la mixité sociale, impossibilité pour les enfants de Blausasc de devenir propriétaire à Blausasc par suite de l'accroissement du prix du foncier. b – le coût du foncier augmente, les appartements voient leurs superficies diminuer ce qui renforce la promiscuité dans les appartements.	Démolition des bâtis existants et construction de collectifs denses.	Favoriser la mixité sociale, l'activité et le logement les équipements.	Zone UE de la Pointe et UF, zone UG
Pression démographique avec étalement urbain		Prix du foncier accessible à une migration d'une population moins riche favorisant une forme de mixité sociale	Consommation d'espaces non urbains réservés exclusivement à la biodiversité.	Intégrer dans les zones constructibles des parcelles bâties et des parcelles non construites dont au moins deux côtés sont contigus à des secteurs construits.	Permet l'implantation de nouvelles constructions et donc répond à la pression démographique.	Zone UD : autour du village et Pont de Peille
Pression démographique avec étalement urbain en rupture des zones déjà urbanisées.		Coût du foncier relativement faible.	Consommation d'espaces naturels importants au détriment de l'environnement de la faune et de la flore.	Limiter au maximum l'étalement urbain. Retenir que des projets qui favorisent l'environnement et portent très faiblement atteinte à l'environnement.	Très faible. Les sites retenus sont en large partie sur des sols composés de déchets des carrières, une partie s'avère déjà imperméabilisée. Ces sites permettent de renforcer les équipements sportifs, l'accueil des sportifs et favorisent l'activité liée à l'environnement et à la production d'énergie.	Zone UEs : Extension du stade. Zone UI : Réalisation d'une zone mono activité dédiée au traitement des déchets verts sur le site de la déchetterie actuelle avec production de granulats pour le chauffage.

Urbanisation/ faune-flore	Situation	Avantage pour l'urbanisation/ faune flore	Inconvénient pour l'urbanisation/ faune flore	Choix communal	Impact du choix communal	Zones concernées
Extension spatiale de l'urbanisation	Les surfaces des zones constructibles rapportées au nombre d'habitant sont relativement faibles par rapport à une majorité de communes de la communauté de communes.	Permet de faire diminuer le prix du foncier. Permet de répondre aux besoins liés à la croissance démographique.	L'étalement urbain présente un coût en matière de réseaux eau, assainissement, électricité. L'étalement urbain consomme des espaces occupés par la biodiversité.	<p>Limiter l'extension spatiale de l'urbanisation aux secteurs à projets : a, b.</p> <p>Incorporer certaines parcelles (c) dans les zones constructibles, parce qu'elles sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> déjà bâties ; constituent une enclave dans les zones constructibles ; contigües à une zone constructible, elles sont de superficies limitées, elles font l'objet d'une demande des propriétaires, elles correspondent aux besoins en matière de choix de croissance démographique retenue par la commune. <p>Maintenir le maximum d'espaces dans les secteurs naturels et forestiers.</p> <p>Eviter l'extension des zones constructibles dans les ZNIEFF.</p>	<p><i>L'impact Faune flore du complexe sportif et de la zone d'activité du col Pelletier s'avère très faible car l'essentiel des terrains sont des espaces déjà minéralisés.</i></p> <p><i>Impact de, l'urbanisation du complexe sportif et du parc d'activités : ils répondent dans le premier cas à un besoin en matière d'équipements sportifs et de qualité de vie des administrés et dans le second à un besoin énergétique : traiter les déchets et les transformer en matière énergétique (granulats pour le chauffage).</i></p> <p><i>Impact faune flore de l'incorporation de nouvelles parcelles dans les zones constructibles : reste faible car les espaces sont contigus à des secteurs urbains et présentent de petites superficies.</i></p>	<p>a- Complexe sportif</p> <p>b- Zone d'activités du col Pelletier.</p> <p>c- Parcelles bâties et parcelles non bâties intégrées dans les zones urbaines.</p>

Densification de l'urbanisation pour limiter l'extension spatiale de l'urbanisation.	L'urbanisation présente une densité assez faible au regard des villes, mais assez forte pour une commune rurale.	L'urbanisation par densification favorise un renouvellement urbain partiel, permet la création de logements et de locaux d'activités, limite les coûts des réseaux. L'urbanisation par densification présente un impact faune flore relativement faible puisque ces espaces sont le plus souvent déjà urbanisés ou urbanisables.	Urbanisation : <ul style="list-style-type: none"> favorise un accroissement de la minéralisation ; favorise la perte de l'identité rurale faune flore : impact limité si la densification est accompagnée de création de trame verte dans les espaces urbains.	Favoriser des densifications différentes selon les quartiers.	Lié au degré de densification.	Zone UB, UC, UD, UF, UG, UH
Maintien de l'urbanisation actuelle	Résulte souvent des superficies minimales imposées dans le POS pour les parcelles constructibles.	Maintien de la silhouette actuelle de l'urbanisation et du faciès paysager.	Absence de densification. La valorisation du patrimoine des propriétaires à court terme reste très faible, à moyen et long terme cette valeur peut augmenter du fait de la rareté de ces biens.	Maintenir les conditions actuelles dans le vieux village essentiellement.	Faible	Zone UA
Refus de l'urbanisation	Le POS interdit partiellement l'urbanisation dans les seules zones ND. La loi montagne ne permet pas de construire en discontinuité des zones déjà construites sauf à ce prévaloir d'un avis de la commission des sites.	Maintien de la silhouette actuelle de l'urbanisation et du faciès paysager.	Absence de densification La valorisation du patrimoine des propriétaires à court terme reste très faible, à moyen et long terme cette valeur peut augmenter du fait de la rareté de ces biens. Faune flore : l'urbanisation est contenue dans ces limites actuelles ce qui apparaît fortement positif.	Ne pas autoriser d'extension de l'urbanisation dans les secteurs paysagers situés au-dessus du village et dans les zones vertes du SCoT. Dans les zones naturelles n'autoriser que l'extension mesurée des bâtis existants et interdire les nouvelles constructions.	Impact paysager : très positif voir fiche urbanisation et paysage. En effet, seuls quelques bâtis sont actuellement perceptibles du village dans ces secteurs. Cela permet d'éviter d'ouvrir un deuxième front bâti au-dessus du village qui renforcerait l'impression de mitage et d'urbanisation linéaire trop importante et menacerait la couronne verte entourant le village.	Secteur au-dessus du village : La Madona, Trufart, Fouan. Partie des secteurs d'Andrio et de Pont de Peille, La Grassette, partie de Terra Communa

Urbanisation/ eau	La situation	Avantage	Inconvénient pour l'urbanisation/	Choix communal	Impact du choix communal	Concerné	Mesures compensatoires
Extension de l'urbanisation par densification.	Depuis plusieurs années la commune a entrepris des travaux de façon à améliorer le rendement de ces réseaux.	La densification permet de limiter la longueur des réseaux d'eau potable et d'assainissement.	<p>Selon les cas : nécessité de refaire les réseaux car ceux-ci peuvent devenir sous dimensionnés ou s'avèrent trop vétustes.</p> <p>Accroissement de la consommation d'eau. Accroissement des rejets (assainissement) Accroissement de la minéralisation et donc moindre renouvellement des nappes phréatiques.</p>	Permettre une extension de l'urbanisation qui autorise une croissance démographique de l'ordre de 350 personnes à la fois en autorisant une augmentation de la densification en comblant les dents creuses des espaces déjà urbanisés en limitant essentiellement l'étalement urbain à des équipements publics ou des équipements liés à l'environnement.	<p>Accroissement de la consommation de l'ordre de 350 personnes x 160 litres d'eau par jour soit 56 m³ /jour. Accroissement des rejets de l'ordre de 400 à 450 EQH correspondant à une augmentation de la population de 350 habitants et de 50 à 100 emplois supplémentaires.</p>	Ensemble des secteurs urbains.	Recherches des fuites sur les réseaux de façon à limiter la consommation réelle d'eau et les pollutions du milieu naturel par le biais des fuites sur les réseaux d'assainissement.
Extension de l'urbanisation par étalement urbain			<p>Accroissement de la consommation d'eau Accroissement des rejets (assainissement) Accroissement de la minéralisation et donc moindre renouvellement des nappes phréatiques.</p>		<p>Accroissement des ruissellements, perte partielle de la capacité d'infiltration permettant la réalimentation des nappes phréatiques.</p> <p>Quelques parcelles contigües à des zones urbanisées. Deux zones situées en discontinuité sont ouvertes à l'urbanisation (zone UEs et UI). Dossiers soumis à la commission des sites annexés au PLU.</p>		

Urbanisation/ pression démographique	La situation	Avantage	Inconvénient pour l'urbanisation/ faune flore	Choix communal	Impact du choix communal	Concerné
Pression démographique avec densification de l'urbanisation.	Actuellement dans les zones UA du POS une densification s'avère difficilement envisageable. Dans le restant du territoire communal le POS permet une densification dans les zones UF à La Pointe.	Non consommation de terres affectées à la biodiversité.	En l'absence d'une gestion des espaces verts résiduelles la densification se traduit par une minéralisation préjudiciable au paysage et à la biodiversité urbaine.	Autoriser la densification dans certains secteurs.	Possibilité aux jeunes de Blausasc de s'implanter sur la commune par la division des biens des parents et leurs implantations sur ces biens divisés après construction d'une nouvelle maison. Vente d'une partie de parcelles bâtie à des tiers. Dans cette hypothèse les terrains doivent être cependant assez grands au moins 700 m ² et la maison parentale initiale doit être positionnée de façon à permettre l'implantation d'une nouvelle construction.	Zone UC, UD, UH
Pression démographique avec renouvellement urbain.	Partout ailleurs, dans le POS, la densification potentielle reste limitée.	Le renouvellement urbain se traduit souvent : a- par la nécessité de racheter le foncier bâti, par une démolition préalable et par une reconstruction qui se traduit par une amélioration paysagère. b- par une requalification et un réaménagement des espaces bâtis. Cela se traduit par une amélioration de confort et une amélioration paysagère.	a - Accroissement du coût du foncier bâti pour les migrants et donc diminution de la mixité sociale, impossibilité pour les enfants de Blausasc de devenir propriétaire à Blausasc par suite de l'accroissement du prix du foncier. b – le coût du foncier augmente, les appartements voient leurs superficies diminuer ce qui renforce la promiscuité dans les appartements.	Démolition des bâtis existants et construction de collectifs denses.	Favoriser la mixité sociale, l'activité et le logement les équipements.	Zone UE de la Pointe et UF, zone UG

Pression démographique avec étalement urbain		Prix du foncier accessible à une migration d'une population moins riche favorisant une forme de mixité sociale	Consommation d'espaces non urbains réservés exclusivement à la biodiversité.	Intégrer dans les zones constructibles des parcelles bâties et des parcelles non construites dont au moins deux côtés sont contigus à des secteurs construits.	Permet l'implantation de nouvelles constructions et donc répond à la pression démographique.	Zone UD : autour du village et Pont de Peille
Pression démographique avec étalement urbain en rupture des zones déjà urbanisées.		Coût du foncier relativement faible.	Consommation d'espaces naturels importants au détriment de l'environnement de la faune et de la flore.	Limiter au maximum l'étalement urbain. Retenir que des projets qui favorisent l'environnement et portent très faiblement atteinte à l'environnement.	Très faible. Les sites retenus sont en large partie sur des sols composés de déchets des carrières, une partie s'avère déjà imperméabilisée. Ces sites permettent de renforcer les équipements sportifs, l'accueil des sportifs et favorisent l'activité liée à l'environnement et à la production d'énergie.	Zone UEs : Extension du stade. Zone UI : Réalisation d'une zone mono activité dédiée au traitement des déchets verts sur le site de la déchetterie actuelle avec production de granulats pour le chauffage.

La croissance démographique doit donner lieu à un accroissement des équipements.

Urbanisation/ équipements	La situation	Avantage	Inconvénient pour l'urbanisation/ faune flore	Choix communal	Impact du choix communal	Concerné
Extension de l'urbanisation et les équipements liés à l'eau	Une partie des zones constructibles ne dispose pas d'assainissement collectif.	L'extension de l'urbanisation requière la réalisation de réseaux d'assainissement et d'eau potable. La prise en compte de ces équipements permet d'éviter les rejets sauvages sources de pollution pour l'environnement et dangereux pour la santé humaine.	Les travaux d'enfouissement des réseaux sont de natures à perturber momentanément la faune et la flore.	Développer le plus possible les réseaux d'assainissement collectifs.	Relativement faible	Zones UH de Terra Communale et N de la Grassette.
Extension de l'urbanisation et équipements liés aux sports.	La commune de Blausasc est une commune rurale où les installations sportives sont déjà nombreuses et souvent liées à la nature.	La pratique du sport a un impact très positif sur la santé et physique et psychologique des administrés.	Les extensions portent atteinte à la faune et à la flore dans les espaces naturels.	La commune de Blausasc a mis l'accent sur son positionnement nature et cherche à développer ces équipements sportifs pour favoriser la qualité de vie de ses administrés.	Relativement faible car les espaces naturels sont minoritaires par rapport aux espaces constitués de déchets des carrières ;	Zones UEs du Col Pelletier et UJ de La Pointe
Extension de l'urbanisation, équipements sociaux culturels et équipements de détente et loisir.	Absence de crèche, qualité de l'école de la Pointe insuffisante.	Ils permettent de répondre à des besoins des administrés et favorisent la socialisation, la mixité sociale.	Faible dans les espaces déjà urbanisés plus fort dans les espaces naturels.	Positionner ces équipements dans les lieux où le POS les avait situés.	Secteur bâti sans impact sur l'environnement. Secteur partiellement urbanisé dans un espace urbain impact faible.	Zones UE de St Roch (salle des fêtes), et du village : (Mairie, école...). Zone UE de La Pointe (école centre aéré) ER n°25 ER n° 20 et 23
Extension de l'urbanisation et équipements		Ils ont pour fonction de traiter des problèmes de santé.	Fonction de l'importance du couvert végétal.	Favoriser l'implantation d'un centre pour handicapés et d'une maison de retraite avec	Secteur partiellement urbanisé dans un espace urbain impact faible.	Zone UE :La Pointe

sanitaires.				lits médicalisés.	Secteur non urbanisé dans un espace assez pauvre en matière faunistique et floristique impact faible.	Zone UEa : St Roch
Extension de l'urbanisation et les équipements de transports et de déplacements.		Ils ont pour fonction de favoriser le trafic routier et les déplacements doux.	Ils consomment des espaces naturels	Elargir progressivement différentes voies communales.	<p>L'élargissement des voiries va consommer des espaces naturels.</p> <p>Certains élargissements sont des élargissements de confort et de sécurité ;</p> <p>Certains élargissements seront salutaires en cas de feux de forêts, le croisement actuellement impossible selon les endroits entre les camions de pompiers et les véhicules quittant les zones de risques sont de nature à retarder l'intervention des services de secours et donc de favoriser la propagation des feux et de mettre en danger la vie des administrés.</p> <p>La création de cheminements piéton et cycliste favorise la santé humaine.</p> <p>La mise en place de parking pouvant servir de parking multimodal favorise les transports en commun au détriment de l'usage des véhicules individuels. Ce choix</p>	<p>ER n°1</p> <p>ER2, 3, 4, 5, 6, 7</p> <p>ER 4 et 8</p> <p>E R24</p>

					favorise largement l'environnement. Parking de confort et de proximité.	Zone UE La Pointe Nord, ER n°26
Extension de l'urbanisation et espaces verts.	La commune dispose de quelques espaces verts en milieu urbain.	Espace de convivialité, valorisant sur le plan du paysage et accueillant une avifaune urbaine.	En l'absence d'entretien ces espaces peuvent donner un aspect négatif aux quartiers.	Créer deux espaces verts dans le village et instaurer une véritable trame verte selon les secteurs.	Impact paysager, impact sur la santé lieu de nidification de l'avifaune urbaine.	ER n°21 et 22 Trame verte des zones NS, UEs et UI. Trame verte actuellement à l'étude pour la zone de la Pointe.

Urbanisation/ activités	La situation actuelle	Avantage	Inconvénient	Choix communal	Impact du choix communal	Concerné
Secteurs favorisant l'implantation d'immeubles collectifs.	A l'exception d'une zone industrielle occupée par deux établissements d'une même entreprise, il n'existe pas de zone d'activités sur le territoire communal.	Les immeubles collectifs permettent dans les secteurs urbains de recevoir en rez-de-chaussée des commerces et en étage des bureaux.	Faible dans les zones déjà urbanisées liés à la suppression d'espaces verts inféodés aux espaces urbanisés.	Favoriser dans les secteurs à forte densité l'implantation de commerces, bureaux et d'artisans.	Liés à l'imperméabilisation des sols, à l'émission d'effluents.	Zone UF 1500m ² de planchers dédiés à de l'activité Autres secteurs de la Pointe pour les petits collectifs
Secteur favorisant la mise en place d'une entreprise traitant les déchets verts.	L'absence d'immeuble a limité considérablement le nombre de bureaux, commerces, d'artisans qui souvent s'implantent en rez-de-chaussée d'immeubles.		Le brûlage des déchets verts produits du CO ₂ .	Favoriser l'implantation de cette activité sur le site de l'actuelle déchetterie qui doit être remplacée par une nouvelle déchetterie intercommunale située sur le territoire d'une autre commune.	Les déchets verts ne seront plus brûlés ce qui permettra d'éviter des émissions de CO ₂ . Ils seront transformés en granulats qui se substitueront ainsi à l'usage, par de nombreux particuliers, des énergies fossiles. Le charroi de poids lourds devant amener ces déchets verts sur le site de transformation.	Zone UI
Secteur industriel.		Il offre un nombre important d'emplois, répond aux besoins en ciment d'une part importante des Alpes-Maritimes et de la Corse.	Il génère un trafic important sur la RD 2204 dont les caractéristiques sont limitées au regard du trafic induit. Il est une source limitée et mesurée de pollution.	Maintenir la cimenterie.	Des poussières Un impact paysager important. Impact lié à l'importance du trafic poids lourds. Le maintien de la cimenterie actuel présente un coût environnemental moindre que son arrêt.	Zone UZ
Secteur de carrière.		Elle permet d'approvisionner une partie des Alpes-Maritimes en ciment.	Les espaces ouverts aux carrières dans le POS permettent de produire deux matériaux nécessaires à la fabrication du ciment. L'un des matériaux est	Accepter dans le PLU une extension des zones de carrières pour que l'activité de production de ciment soit maintenue.	Maintien de l'emploi, de la production de ciment nécessaire à la construction dans les Alpes-Maritimes. Impacts négatifs moins importants au niveau de la	Zone Nc

			pratiquement épuisé dans les secteurs du POS où l'activité carrière est autorisée.		France et du Sud de la France qu'en cas de fermeture de la carrière et d'une importation de ciment en provenance de la région marseillaise et de la région Rhône Alpes. En effet la production de ces carrières extra-départementales devrait être accrue ce qui produirait le même impact environnemental que les carrières de Blausasc auquel devrait être rajouté l'impact du transport routier pour apporter ce ciment dans les Alpes-Maritimes.	
--	--	--	--	--	--	--

Urbanisation/ Paysage	La situation actuelle	Avantage	Inconvénient	Choix communal	Impact du choix communal	Concerné	Mesures compensatoires
Village et hameaux.	Il existe une première forme d'urbanisation très méditerranéenne qui regroupe le village et les hameaux. Le plus souvent autour d'un centre relativement dense se sont implantés des pavillons. Les règles d'implantation du POS ont rendu, fréquemment obligatoire, le positionnement des bâtis au centre du quadrilatère que forment les lots des lotissements.	Une identité méditerranéenne et alpine affirmée avec autour de maisons assez haute et colorée un étalement pavillonnaire. La lecture du paysage rappelle le passé agricole de Blausasc. Le village étant entouré de restanques occupées par de nombreux oliviers. Les terres les moins pentues étant alors réservées à l'agriculture.	L'image des lotissements des années 60 à 80 est assez médiocre. Des voiries structurent des espaces linéaires sur lesquels s'articulent des quadrilatères constituant les lots de terrains, les bâtis étant implantés fréquemment au centre de ces quadrilatères.	Favoriser une densification contenue	Le fait de pouvoir construire en limites séparatives permettra de casser la logique du quadrilatère avec le bâti planté au milieu de celui-ci. Sur le plan du paysage on retrouvera par endroit l'image des centres anciens où l'habitat se dessinait le plus souvent en îlots semi continus. Le choix communal est d'inciter la population à mettre en œuvre une densification qui requalifiera le paysage urbain. Maintien de l'identité méditerranéenne et alpine. Renforcement de l'imperméabilisation.	Les zones UA, UB, UC, UF et UG peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait	
Secteur de Trufart, la Madona et Fouan.	Il s'agit d'un secteur d'habitat diffus implanté en discontinuité et au-dessus du village. L'ancienneté de ces quartiers ont permis à la végétation de masquer partiellement ce secteur qui présente un	L'insertion des bâtis d'en un espace fortement végétalisé les rends attractifs sans qu'il cannibalise le paysage et l'image du village.	Rien ne justifie dans le paysage le choix d'une implantation urbaine dans ce secteur. Il en résulte une image un peu confuse.	Interdire la poursuite de l'urbanisation de ces secteurs.	L'identité paysagère du village est ainsi préservée de toute confusion qui résulterait d'une superposition d'espaces urbanisés séparés par des strates forestières.	Zone N Les bâtis existants sont donc classés en zone naturelle puisque les espaces naturels y dominant. Néanmoins pour ne pas porter de	

	<p>impact paysager très fort. Une extension de l'urbanisation dans ces secteurs occasionnerait une perte d'identité paysagère du village actuellement immédiatement identifiable par sa masse. En effet le lecteur du paysage ne pourrait plus que difficilement différencier ces deux espaces situés sur le flanc de la même montagne.</p>					préjudice aux propriétaires des extensions limitées des bâtis sont autorisées	
Industrie.	<p>Constructions de grandes volumétries occupant l'espace de façon assez lâche. Les coloris sont ternes.</p>		<p>Impact paysager fort. Impression de bâtiments éparpillés dans un vaste espace. Le gris des bâtis et leur volumétrie massive donne une impression terne et lourde renforcé par les hauteurs très importantes des bâtis fortement perceptibles des montagnes entourant le site implanté dans la vallée du Paillon de L'Escarène.</p>	<p>Maintenir l'activité existante.</p>	<p>Maintien de l'image déstructurée du site.</p>	Zone UZ	
La Pointe.	<p>Il s'agit d'un quartier aligné sur le Paillon de Contes et sur la</p>		<p>L'absence de traitement paysager et de trame verte confère à ce lieu recevant un trafic viaire</p>	<p>Favoriser la densification, les équipements scolaires, sociaux, culturels, sanitaires et liés</p>	<p>Amélioration de la qualité paysagère du site résultant d'un alignement imposé dans</p>		<p>Une action de requalification de cette entrée de ville est</p>

	RD 2204. Le premier plan est assez dense et se situe dans les espaces les plus plats. Le second plan est occupé par des pavillons accrochés aux fortes pentes. Au Sud et au Nord d'anciens espaces agricoles ayant perdu leur fonction sont mités par des bâtis épars.		important et une image assez négative.	au trafic routier.	le secteur confrontant la RD 2204.		actuellement à l'étude. Elle prend en compte la mise en œuvre d'une trame verte.
Le col pelletier.	Le col pelletier est occupé par une déchetterie et un complexe sportif accompagné de bâtis d'aspect assez négatif. Il est construit sur un ancien dépôt de déchets des carrières.	Le côté assez naturel du complexe sportif actuel favorise une insertion à minima dans le paysage.	Les baraquements présents sur le site offre une image assez négative.	Favoriser une extension du complexe sportif et remplacer la déchetterie par une zone d'activités ayant pour finalité de transformer les déchets verts de la vallée en granulat pour le chauffage.	La commission des sites a donné un avis positif au projet de construction en discontinuité au regard de la qualité de l'insertion paysagère réalisée. Le projet a été réalisé de façon à s'inscrire dans le paysage et à permettre une véritable requalification du site.	Zone UI, UEs et Ns.	Plantation d'une trame verte paysagère.
Les espaces naturels.	Ils opèrent des coupures entre les espaces urbanisés et favorisent la mise en valeur paysagère des espaces urbanisés.	Ils contiennent l'urbanisation et favorise et renforce l'image rurale et méditerranéenne de Blausasc	La fermeture des espaces forestiers ont porté atteinte à l'image des anciennes oliveraies par la colonisation des Pins et des châtaignes.	Limiter et contenir l'extension de l'urbanisation	Impact positif de PLU valorisant les espaces naturels	Zone N, No, Nch	La commune va débroussailler les zones No et Nch qui correspondent à des secteurs où se trouvent de nombreux oliviers et chênes. Les résineux y seront

							supprimés pour redonner une ouverture et un ensoleillement aux oliviers et aux chênes de façon à éviter leur étouffement. Une partie des zones destinées à l'urbanisation dans le POS sont restituées aux zones naturelles. Il s'agit de la totalité de la zone Na d'une partie des zones NB...
--	--	--	--	--	--	--	---

Industrie et air	La situation actuelle	Avantage	Inconvénient	Choix communal	Impact du choix communal	Concerné
La cimenterie	Pendant de nombreuses années la cimenterie et la carrière ont émis une masse de poussières importante, qui recouvrait les sites environnants d'une poussière grisâtre. La végétation et les constructions avoisinantes en étaient enduites. Une nouvelle politique environnementale de Vicat a poussé le cimentier à mettre en œuvre des procédés d'extraction et de fabrication du ciment qui minimisent les émissions de poussières.	Les mesures effectuées relatives à l'air montrent que la principale source d'émission de poussières résulte du trafic routier et que la cimenterie et la carrière impactent faiblement la qualité de l'air.	La cimenterie et la carrière restent un facteur de pollution de l'air même si cette pollution s'avère profondément réduite. Toutefois la pollution émise respecte les normes imposées par la loi.	Contenir le secteur industrielle dans une zone limitée au PLU	Les bâtiments devront donc être concentrés dans une seule zone et ne pourront plus être éparpillés comme le POS le permettait. Le POS avait créé une seule zone Ncb pour la carrière et la cimenterie d'une surface annoncée de 68,45 ha.	Zone UZ
La carrière	Des systèmes de rabattement des poussières sur le site d'extraction de la carrière limitent considérablement la mise en suspension des particules dans l'air. Un arrosage systématique des pistes est effectué par temps sec, via un camion-citerne spécialement dédié. L'eau utilisée provient du lac superficiel de la carrière. Actuellement l'un des deux produits extraits permettant la production du ciment arrive à épuisement.			Permettre l'extension de la carrière de façon à pérenniser l'activité de la carrière et de la cimenterie dont l'une des ressources naturelles arrivait à épuisement. Favoriser une extension de la carrière de façon à avoir 78,79 ha réservés exclusivement à la carrière.	Diminution des espaces naturels et augmentation de la superficie des espaces qui produisent des poussières. Par contre en favorisant l'extension de la carrière, le PLU favorise le bilan carbone de la France. En effet l'arrêt de la cimenterie et de la carrière par manque de ressource aurait nécessité d'accroître la production d'une carrière existante dans un autre département et aurait obliger à transporter par poids lourds sur plusieurs départements le ciment nécessaires aux Alpes-Maritimes.	Zone Nc

Industrie et eau	La situation actuelle	Avantage	Inconvénient	Choix communal	Impact du choix communal	Concerné
La cimenterie	<p>Pendant de nombreuses années la cimenterie et la carrière ont émis une masse de poussières importantes, qui recouvrait les sites environnants d'une poussière grisâtre. Les poussières se déversaient dans le Paillon.</p> <p>Une nouvelle politique environnementale de Vicat a poussé le cimentier à mettre en œuvre des procédés d'extraction et de fabrication du ciment qui minimisent les émissions de poussières.</p> <p>Pour la carrière :</p> <p>Les eaux superficielles qui ruissellent sur les fronts et les banquettes en exploitation, vont se charger en particules fines.</p> <p>Ces eaux chargées de particules vont donc être drainées et collectées dans des bassins de traitement préalablement au rejet vers le milieu naturel. Ces bassins sont dimensionnés pour jouer plusieurs rôles :</p>	<p>Les procès mis en œuvre ont permis de réduire considérablement la pollution résultant de l'activité de la cimenterie et de la carrière</p>	<p>La cimenterie et la carrière restent néanmoins source de pollution. Toutefois la pollution émise respecte les normes imposées par la loi.</p>	<p>Contenir le secteur industriel dans une zone limitée au PLU</p>	<p>Les bâtiments devront donc être concentrés dans une seule zone et ne pourront plus être éparpillés comme le POS le permettait. Le POS avait créé une seule zone Ncb pour la carrière et la cimenterie d'une surface annoncée de 68,45 ha. Les sources de pollution seront donc mieux circonscrites et permettront un meilleur traitement.</p>	Zone UZ
La carrière	<p>1- Retenue des eaux lors de pluies torrentielles = rôle de bassins tampons,</p> <p>2- Assurer une bonne décantation des eaux afin de permettre le rejet d'eaux claires vers le milieu naturel. Le traitement consiste à décanter les eaux qui arrivent chargées de poussières, ce qui permet un rejet d'une eau claire qui respecte les seuils de rejet. Les normes actuelles de rejets des eaux sont les suivantes :</p> <p>température inférieure à 30°C pH compris entre 5.5 et 8.5 MEST concentration inférieure à 35mg/L Hydrocarbures concentration < 10mg/L</p> <p>Pour la cimenterie :</p> <p>Consommation d'eau autorisée : 500 000 m³ /nappe et 10000 m³ réseau public.</p> <p>Traitement des eaux rejetées :</p> <p>Elles passent par 3 décanteurs déshuileurs.</p> <p>Mode traitement : décantation et rétention des huiles.</p> <p>Quantité en m³/an rejeté vers Paillons : 226 360 m³.</p> <p>Actuellement l'un des deux produits extrait permettant la production du ciment arrive à épuisement.</p>			<p>Permettre l'extension de la carrière de façon à pérenniser l'activité de la carrière et de la cimenterie dont l'une des ressources naturelles arrivait à épuisement.</p> <p>Favoriser une extension de la carrière de façon à avoir 78,79 ha réservés exclusivement à la carrière.</p>	<p>Diminution des espaces naturels et augmentation de la superficie des espaces qui produisent des poussières qui rejoignent enfin le Paillon et s'infiltrent dans les nappes phréatiques. Toutefois si la surface de la carrière est accrue, la quantité de matériaux extraits reste identique ce qui permet de contenir la pollution.</p>	Zone Nc

Industrie et eau	La situation actuelle	Avantage	Inconvénient	Choix communal	Impact du choix communal	Concerné
La cimenterie	Pendant de nombreuses années, la cimenterie et la carrière ont émis une masse de poussières importantes, qui recouvrait les sites environnants d'une poussière grisâtre. Les poussières se déversaient dans le Paillon.	La réduction des émissions de poussières résultant tant des nouveaux procédés mis en œuvre que de l'évolution des normes en matière d'émissions ont un effet positif sur les voies respiratoires. Les rejets dans le Paillon et dans la nappe phréatique sont de bonne qualité actuellement et n'ont pas d'impact notoire sur la santé humaine et notamment sur les fonctions digestives.	Même si l'émission de poussières a été fortement réduite les poussières produites affectent la santé humaine. En matière de rejet d'eau il est probable que les prétraitements actuels favorisent un impact proche de zéro sur la santé humaine.	Contenir le secteur industriel dans une zone limitée au PLU.		Zone UZ
La carrière	Une nouvelle politique environnementale de Vicat a poussé le cimentier à mettre en œuvre des procédés d'extraction et de fabrication du ciment qui minimisent les émissions de poussières et limitent aussi l'impact sur l'eau. Actuellement l'un des deux produits extraits permettant la production du ciment arrive à épuisement.			Permettre l'extension de la carrière de façon à pérenniser l'activité de la carrière et de la cimenterie dont l'une des ressources naturelles arrivait à épuisement. Favoriser une extension de la carrière de façon à avoir 78,79 ha réservés exclusivement à la carrière.	L'extension de la carrière va permettre d'éviter le recours à un trafic de poids lourds importants pour apporter dans les Alpes-Maritimes du ciment en provenance des Bouches du Rhône et de la région lyonnaise ce qui permet d'éviter des émissions de CO ² et de substances chimiques de nature à impacter la santé humaine. La production restant sans changement le PLU ne favorise une aggravation des problèmes de santé pour la population locale.	Zone Nc

Industrie et eau	La situation actuelle	Avantage	Inconvénient	Choix communal	Impact du choix communal	Concerné
La cimenterie	La cimenterie et la carrière emploient respectivement 78 et 30 personnes.	La cimenterie et la carrière constituent les plus gros employeurs de Blausasc soit largement plus que la moitié de l'emploi communal. Elle favorise aussi un emploi indirect important qui favorise les communes avoisinantes.	Cette situation est facteur d'un risque important pour l'emploi communal en cas de cessation d'activité de la carrière et de la cimenterie	Maintenir le secteur industriel	Ce choix permet de préserver plus de la moitié de l'emploi communal	Zone UZ
La carrière				Permettre l'extension de la carrière de façon à pérenniser l'activité de la carrière et de la cimenterie dont l'une des ressources naturelles arrivait à épuisement. Favoriser une extension de la carrière de façon à avoir 78,79 ha réservés exclusivement à la carrière		Zone Nc

Industrie, boisement , faune et flore	La situation actuelle	Avantage	Inconvénient	Choix communal	Impact du choix communal	Concerné
La cimenterie	Selon le POS la superficie affectée à la carrière et à la cimenterie est de 68,45 ha dans le rapport de présentation contre 71,45 calculé informatiquement. Actuellement l'un des deux produits extraits permettant la production du ciment arrive à épuisement.	Le POS présente une superficie cumulée cimenterie / carrière assez faible. De plus les falaises créées par la carrière sont propices à la nidification de rapaces.	Les espaces de la carrière sont peu propices à la faune, à la flore et aux boisements.	Maintenir le secteur industriel sur 36 ha.	Ce choix impacte fortement le milieu naturel et se traduit par une extension de la carrière effective de l'ordre de 40 ha. Toutefois les espaces concernés ne constituent pas des milieux de qualité. La réalisation effective de l'extension carrière devra donner lieu à une étude d'impact et à une enquête publique spécifique avec des études de détails sur les secteurs concernés. En positionnant la limite de la zone de carrière en retrait d'au moins 10 m par rapport à la limite de la zone inondable du PPR, le PLU éloigne le secteur d'exploitation et impacte donc le Paillon, sa ripisylve et son milieu de façon très faible.	Zone UZ
La carrière				Permettre l'extension de la carrière de façon à pérenniser l'activité de la carrière et de la cimenterie dont l'une des ressources naturelles arrivait à épuisement. Favoriser une extension de la carrière de façon à avoir 78,79 ha réservés exclusivement à la carrière. Toutefois la surface de la carrière comprend la voie d'accès entre la cimenterie et le secteur de la Condamine qui représente une superficie de 4 ha.		Zone Nc

Démographie et trafic	La situation actuelle	Avantage	Inconvénient pour l'urbanisation	Choix communal	Impact du choix communal	Zone concernée	Mesure compensatoire
	<p>Population active : 939 personnes. 100 personnes vivent et travaillent à Blausasc et 556 vivent à Blausasc et travaillent dans une autre commune. Cette situation induit un trafic pendulaire important de l'ordre de 500 déplacements aller-retour par jour.</p>		<p>179 emplois pour une commune rurale représentent un niveau élevé d'emplois. Mais ce nombre n'est pas corrélé avec la croissance démographique. Ainsi, sous l'effet de la croissance démographique, entre 1999 et 2008, la population active s'est accrue de 12% contre seulement 8% pour l'emploi. Il en résulte une augmentation des trafics pendulaires entre Blausasc et les lieux d'emplois.</p>	<p>Accroissement démographique de l'ordre de 350 habitants.</p>	<p>Une augmentation de la population de l'ordre de 350 personnes devrait se traduire par une augmentation de 300 actifs alors que l'emploi communal ne devrait croître que de 200. De plus seulement 110 de ces actifs devraient trouver du travail dans la commune. En conséquence, le trafic pendulaire induit devrait être de l'ordre de 190 allers retours par jour supplémentaires si aucun actif n'utilise de transport en commun.</p>	<p>UE de la Pointe</p>	<p>Création de plusieurs parcs de stationnement, dont un parc multimodal, pour favoriser le transport en commun et réduire le trafic routier.</p>

Trafic et santé	La situation actuelle	Avantage	Inconvénient pour l'urbanisation	Choix communal	Impact du choix communal	Zone concernée	Mesure compensatoire
	Le trafic est facteur d'émission de CO ² et d'autres substances.		L'accroissement du trafic à un impact négatif sur la santé, les heures passées dans les bouchons pour les travailleurs se rendant à l'Ouest de Nice augmentent le stress.	Les transports en commun ressortent de la compétence de la communauté de communes et du département. Toutefois la commune souhaite apporter sa contribution en créant des parcs de stationnement à vocation multimodale de façon à faciliter le recours aux transports en commun.	Moindre production de CO ² pour le transport en commun que pour le transport individuel et moindre facteur de stress.	UE de La Pointe	Réaliser des parkings, dont un multimodal favorisant le transport en commun, moins impactant sur la santé.

5.3 Les motifs à la délimitation des zones

En fonction des orientations retenues par la commune, dans le PLU, seuls ont été réglementés les articles que la commune a estimés significatifs et utiles pour façonner l'image et le faciès futur de Blausasc.

Les articles 11 relatifs à l'aspect extérieur des bâtis ont été réglementés succinctement de façon à assurer aux architectes une liberté créative qui permettra à la commune d'évoluer en tenant compte des tendances actuelles.

Les articles 3 et 4 sont sensiblement identiques, dans les différentes zones, pour assurer une mise en sécurité des nouvelles constructions par rapport aux voiries et aux accès et pour rappeler aux pétitionnaires, la nécessité de raccordements aux réseaux.

Les articles 5 sont non réglementés pour répondre aux exigences de la loi SRU et favoriser une densification mesurée.

Les articles 12 sont non réglementés dans les quartiers où il est impossible ou très difficile de créer de nouveaux stationnements. Il est imposé une place pour 60m² de plancher, là où le stationnement est réalisable pour éviter le stationnement le long des voies publiques.

L'article 14 n'est pas réglementé sauf en zone UG où la commune a voulu conserver un règlement très proche de celui du POS de façon à limiter la densification de cet espace en limite de zone naturelle.

5.3.1 - Zone UA

5.3.1.1 - Motifs de délimitation de la zone

Il s'agit d'une zone qui correspond au centre ancien de Blausasc. Les bâtis y sont élevés, denses et souvent regroupés sous forme d'urbanisation semi-continue.

5.3.1.2 - Règles applicables dans la zone

Les règles retenues correspondent à la forme urbaine existante. La commune a édicté des règles correspondant à l'urbanisation actuelle pour préserver l'aspect paysager des trois secteurs concernés. La création de nouveaux stationnements dans ces zones n'est pas possible.

Occupation interdite :

Occupation ne correspondant pas à ce qui est présent dans les centres anciens.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Alignement ou retrait d'au moins 2m. (Motif : conforme à l'existant).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

En limite séparative ou à au moins 2m. (Motif : conforme à l'existant).

Emprise au sol maximum :

80%. (Motif : conforme à l'existant).

Hauteur maximale des constructions :

La hauteur ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment limitrophe le plus haut.

Stationnement :

Non réglementé

Espaces libres de plantation :

Non réglementé

5.3.1.3 - Les orientations d'aménagement :

Pas d'orientation d'aménagement.

5.3.2 - Zone UB

5.3.2.1 - Motifs de délimitation de la zone

La zone UB correspond à la partie actuelle la plus dense et la plus ancienne du quartier de La Pointe et donne directement sur la RD 2204.

Elle correspond à du bâti implanté en ordre semi-continu présentant une fonction d'habitat, de commerces, bureaux et locaux artisanaux. Les bâtis y sont implantés à l'alignement et plus rarement en retrait. Les règles édictées ont pour motif de favoriser une légère densification tout en maintenant le caractère actuel de la zone. Il est parfois possible dans ce secteur de réaliser du stationnement, mais dans le cas des extensions de bâtis cela s'avère difficile et coûteux. Il existe plusieurs parkings communaux dans le secteur.

5.3.2.2 - Règles applicables dans la zone

Occupation interdite :

Occupation ne correspondant pas à ce qui est présent dans cette zone.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

A l'alignement ou en retrait de 4 m (motif : favoriser l'alignement permettre plus rarement une implantation en retrait car la zone UB est très peu profonde).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

En limite séparative ou à au moins 4 m (motif : favoriser l'implantation en limite, la densité actuelle rendant difficile l'implantation à au moins 4 m mais pas impossible).

Emprise au sol :

80% (motif : laisser un peu d'aération spatiale dans le quartier).

Hauteur maximale des constructions :

La hauteur ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment limitrophe le plus haut.

Stationnement :

1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.

Espaces libres de plantation :

Non réglementé.

5.3.2.3 - Les orientations d'aménagement

Aucune.

5.3.3 - Zone UC

5.3.3.1 - Motifs de délimitation de la zone

Il s'agit d'une zone ancienne, pavillonnaire, assez dense contigüe au centre ancien du village de Blausasc. Elle correspond pratiquement à un vieux lotissement. Elle présente une fonctionnalité essentiellement liée à l'habitat et dans une faible mesure à des bureaux et locaux artisanaux. Les hauteurs des bâtis n'y excèdent pas 9m. Le stationnement s'effectue dans les propriétés privées. La commune souhaite favoriser une densification tout en conservant le caractère du site. Aussi les implantations sont autorisées en limite séparatives ou à l'alignement.

5.3.3.2 - Règles applicables dans la zone

Occupation interdite :

Occupation ne correspondant pas à ce qui est présent dans la zone.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

A l'alignement ou en retrait d'au moins 5m (motif : conserver l'aspect du site tout en favorisant une légère densification).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

En limite séparative ou à au moins 5m (motif : conserver l'aspect du site tout en favorisant une légère densification).

Emprise au sol :

Non réglementée.

Hauteur maximale des constructions :

9m (motif : conserver l'aspect du site).

Stationnement :

1 place de stationnement pour 60m² de surface de plancher.

Espaces libres de plantation :

40%. Motif : la densification souhaitée par la commune doit cependant permettre de conserver une partie des jardins qui renforcent la qualité paysagère de ce vieux lotissement.

5.3.3.3 - Les orientations d'aménagement

Aucune.

5.3.4 - Zone UD

5.3.4.1 - Motifs de délimitation de la zone

Il s'agit le plus souvent de zones constituées de lotissements plus lâches et plus aérés que la zone UC. L'habitat y est dominant, discontinu. Les hauteurs n'excèdent pas 7m. Les hauteurs moins importantes que dans la zone UC sont compensées par la possibilité en cas de refus de constructions à l'alignement ou en limite séparative de ne s'éloigner de celles-ci que de 4m pour permettre néanmoins une densification, en tenant compte de la topographie parfois chahutée.

Toutefois la densification souhaitée doit permettre de conserver le caractère résidentiel, aéré et végétalisé de ces quartiers.

5.3.4.2 - Règles applicables dans la zone

Occupation interdite :

Occupation ne correspondant pas à ce qui est présent dans la zone.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

A l'alignement ou à au moins 4m.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

A au moins 4m des limites séparatives.

Emprise au sol :

Maximum 30% la commune souhaite une densification mais veut garder le caractère traditionnel du quartier composé d'espaces verts privés de qualité souvent complantés d'oliviers, arbre emblématique de Blausasc.

Hauteur maximale des constructions :

7m.

Stationnement :

1 place de stationnement pour 60m² de surface de plancher.

Espaces libres de plantation :

50% d'espace verts (motif : conserver les écrins de verdure et les oliviers entourant le vieux village de Blausasc).

5.3.4.3 - Les orientations d'aménagement

Aucune.

5.3.5 - Zone UE

5.3.5.1 - Motifs de délimitation de la zone

Il s'agit de zones destinées à des équipements collectifs publics ou privés ou en recevant (mairie, école, salle des fêtes...). Seule une zone de la Pointe reçoit de l'habitat dispersé et ancien non compatible avec un secteur relativement dense comme le souhaite la commune. Dans ce secteur de la Pointe, la commune veut favoriser un renouvellement urbain en permettant l'implantation d'une maison de retraite avec lits médicalisée. Les règles applicables doivent permettre dans ces zones de réaliser les équipements envisagés assez variés comme les bâtis pour handicapés, les maisons de retraites, les écoles, les crèches, les équipements sociaux culturels, les équipements d'accueil pour les sportifs...

Le foncier de l'ensemble des zones UE appartient à la commune à l'exception de la zone UE de La Pointe sud.

5.3.5.2 - Règles applicables dans la zone

Occupation interdite :

Occupation ne correspondant pas à des constructions collectives d'intérêt général.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

A au moins 9 m de l'axe de la RD 2204 ; à l'alignement ou en retrait d'au moins 1m des autres voies publiques (Motif : favoriser une identité urbaine commune à ces secteurs).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

En limite séparatives ou à au moins 1m (Motif : favoriser une identité urbaine commune à ces secteurs).

Emprise au sol :

UE et UEa : non réglementé.

UEs : 30% car le projet doit laisser une large part à la nature et aux espaces verts.

Hauteur maximale des constructions :

Elle correspond à des impératifs paysagers : Pas plus de 9 m au dessus de la côte altimétrique de la RD 2204. Pas plus haute que la côte altimétrique de la route départementale pour la zone UEa située dans un terrain en forte pente.

Stationnement :

Non réglementé car les parcs de stationnement sont souvent au voisinage et que le stationnement sera adapté aux projets.

Espaces libres de plantation :

10% pour disposer toujours d'une trame verte dans ces espaces.

5.3.5.3 - Les orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement ont été réalisées dans la zone UEs pour favoriser une intégration paysagère dans le site de qualité intégrant des trames vertes cheminements durs et doux...

5.3.6 - Zone UF

5.3.6.1 - Motifs de délimitation de la zone

Il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain où la commune veut permettre l'implantation dans un bâti collectif de commerces, bureaux, artisans et favoriser une forme de mixité sociale. Ce secteur est couvert par une servitude d'urbanisme imposant 20% de la superficie des logements affecté au Parc Locatif Social (PLS).

5.3.6.2 - Règles applicables dans la zone

Occupation interdite :

Occupation ne correspondant pas à ce qui est indiqué dans le motif de délimitation de la zone.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Alignement donné sur le plan pour permettre une densification mais aussi le cheminement piétonnier dans de bonnes conditions.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

En limite séparatives ou en retrait de 3m (Motifs : recherche de densification tout en permettant d'avoir un bâti avec des fenêtres donnant sur les fonds voisins, notamment pour les logements).

Emprise au sol :

Non réglementée

Hauteur maximale des constructions :

9m par rapport à la côte altimétrique de la RD 2204 sur 70% de la surface au sol et 12 m sur les 30% restants (Motifs : respecter le paysage et limiter l'impact du projet pour les propriétés voisines).

Stationnement :

1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.

Espaces libres de plantation :

Non réglementés

5.3.6.3 - Les orientations d'aménagement

Aucune

5.3.7 - Zone UG

5.3.7.1 - Motifs de délimitation de la zone

La commune veut créer, dans cette zone, un secteur essentiellement résidentiel avec du Parc Locatif Social (PLS), des logements individuels et des logements collectifs. Les hauteurs ont été retenues en fonction d'une volonté d'insertion paysagère. La densité n'est pas trop importante pour tenir compte de la topographie présentant des pentes moyennes.

Ce secteur est couvert par une servitude d'urbanisme imposant 25% de la superficie des logements affectés au Parc Locatif Social (PLS).

5.3.7.2 - Règles applicables dans la zone

Occupation interdite :

Occupation ne correspondant pas à de l'habitat, des bureaux, services et locaux artisanaux.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

En retrait par rapport à l'alignement d'au moins 5 m (motifs : les pentes, la voirie impose de se tenir en retrait pour des raisons de sécurité par rapport à la voie communale).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

En limite séparative ou à au moins 3 m ; (motifs : permettre une certaine densité tout en conservant un caractère assez aéré).

Emprise au sol :

Non réglementée.

Hauteur maximale des constructions :

7m pour éviter un impact paysager trop important.

Stationnement :

1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.

Espaces libres de plantation :

50% de l'unité foncière (Motifs conserver en partie le caractère naturel du lieu).

Le C.O.S

Un C.O.S. maximal de 25% est fixé, de façon à encadrer strictement la densité dans cette extrémité de l'urbanisation du village de Blausasc. Au-delà de la zone UG une coupure verte est instaurée entre le village et le complexe sportif du col Pelletier.

5.3.7.3 - Les orientations d'aménagement

Aucune.

5.3.8 - Zone UH

5.3.8.1 - Motifs de délimitation de la zone

Il s'agit de zone liée essentiellement à de l'habitat dans des secteurs non pourvus en assainissement collectif. Les constructions y sont implantées avec une certaine densité.

5.3.8.2 - Règles applicables dans la zone

Occupation interdite :

Occupation ne correspondant pas à de l'habitat, des bureaux, services et locaux artisanaux.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

En retrait d'au moins 10 m des RD et 5 m des voies communales. Le retrait de 10 m par rapport au RD résulte d'une volonté d'assurer une certaine sécurité routière. Dans les cas de voie communale 5 m de retrait permet d'éviter une trop forte densification dans des secteurs d'assainissement individuel.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

A au moins 5 m des limites séparatives. (Motifs refus d'une densification trop importante dans des secteurs d'assainissement individuel).

Emprise au sol maximale :

10% (Motifs refus d'une densification trop importante dans des secteurs d'assainissement individuel).

Hauteur maximale des constructions :

7m (motif : cela correspond à la situation actuelle).

Stationnement :

1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.

Espaces libres de plantation :

60% d'espaces verts minimum pour conserver le caractère naturel de ces quartiers.

5.3.8.3 - Les orientations d'aménagement

Aucune

5.3.9 - Zone UI

5.3.9.1 - Motifs de délimitation de la zone

Volonté de la commune de favoriser l'implantation d'un établissement traitant les déchets verts des communes environnantes et de Blausasc et de les transformer en granulats destinés au chauffage.

Le foncier de la zone UI appartient à la commune. Ce secteur n'est pas inclus dans les zones UE car il s'agit d'une zone d'activités liée au traitement des déchets verts. Le projet prévu dans cette zone ne sera mis en œuvre qu'après création de la déchetterie intercommunale située sur le territoire d'une commune voisine.

5.3.9.2 - Règles applicables dans la zone

Occupation interdite :

Occupation ne correspondant pas à des constructions liées à l'environnement.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Alignement ou retrait d'au moins 1m. (Motif : permettre de maximiser la surface du bâti au voisinage de la voie de desserte et maximiser la surface du bâti dans la partie la plus plane.)

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

En limite séparative ou à au moins 1m. (Motif : permettre de maximiser la surface du bâti dans la partie la plus plane.)

Emprise au sol maximale:

45%.

Hauteur maximale des constructions :

12 m au faitage.

A l'égout du toit : 7 m pour 70% de la surface de plancher et 9m pour 30% (motifs : permettre une insertion paysagère de qualité).

Stationnement :

Non réglementé (il existe un parc de stationnement au voisinage).

Espaces libres de plantation :

Non réglementés

5.3.9.3 - Les orientations d'aménagement

Les orientations ont pour motifs de réaliser une insertion paysagère de qualité tout en créant des cheminements doux et une trame verte significative.

5.3.10 - Zone UJ

5.3.10.1 - Motifs de délimitation de la zone

Il s'agit d'une zone supportant un emplacement réservé destiné à créer un bâti à comportant principalement une salle à vocation culturelle et salle à vocation de gymnase.

Le foncier de la zone appartient en intégralité à la commune de Blausasc. La zone UJ n'est pas intégrée dans les zones UE, car une partie de la zone UJ sera affectée à du logement privatif, autorisé.

5.3.10.2 - Règles applicables dans la zone

Occupation interdite :

Occupation ne correspondant pas aux fonctionnalités d'un quartier principalement résidentiel.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

A au moins 9 m de l'axe de la RD 2204 et à l'alignement ou à au moins 1 m des autres voies. Cette distance a pour objet de favoriser une harmonisation avec les zones UE de La Pointe.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

En limite séparative ou en retrait d'au moins 1m (Motif il s'agit d'un secteur actuellement assez dense) ;

Emprise au sol :

Non réglementée

Hauteur maximale des constructions :

9 m par rapport à la côte altimétrique de la RD 2204.

Cette hauteur a pour objet de favoriser une harmonisation avec les zones UE de La Pointe.

Stationnement :

Non réglementé

Espaces libres de plantation :

Non réglementés

5.3.10.3 - Les orientations d'aménagement

Aucune

5.3.11 - Zone UZ

5.3.11.1 - Motifs de délimitation de la zone

La zone circonscrit l'ensemble des bâtis de la cimenterie et de la carrière. Il s'agit de bâtis dont certains présentent des hauteurs et volumétries très importantes. En créant cette zone la commune a voulu regrouper les bâtis et empêcher la poursuite de l'étalement de ceux-ci. Les espaces résiduels dans ce secteur sont suffisants pour permettre la construction de nouveaux bâtis qui pourraient s'avérer nécessaires au maintien de ces activités.

5.3.11.2 - Règles applicables dans la zone

Occupation interdite :

Occupation ne correspondant pas à ce qui est présent dans le site.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Retrait de 10 m au moins de la route départementale et implantation à l'alignement ou à au moins 1 m des voies communales. (Motif : cela correspond à la situation actuelle de cette zone)

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

A au moins 10 m des limites séparatives. (Motif : cela correspond à la situation actuelle de cette zone)

Emprise au sol :

Non réglementée.

Hauteur maximale des constructions :

Hauteur inférieure à 12 m pour les constructions situées à moins de 10 m des voies communales et non réglementées au-delà (Motifs : imposer une hauteur graduelle des bâtis en interdisant les bâtis de grandes hauteurs au voisinage immédiat des voies communales. La commune veut ainsi favoriser une impression de montée graduelle de la hauteur des bâtis. Cela permettra d'éviter d'avoir des bâtis de grandes hauteurs (plusieurs dizaines de mètres) contre les voies communales au voisinage de maison de moins de 7 m de haut.

Stationnement :

Non réglementé.

Espaces libres de plantation :

Non réglementés.

5.3.11.3 - Les orientations d'aménagement

Aucune

5.3.12 - Zone A

5.3.12.1 - Motifs de délimitation de la zone

La zone A correspond uniquement à des espaces déjà agricoles ou à des secteurs dont les propriétaires veulent donner une finalité agricole.

5.3.12.2 - Règles applicables dans la zone

Occupation interdite :

Les bâtis qui n'ont pas vocation à être :

- agricoles comme les maisons d'habitation ;
- des installations et équipements d'intérêt collectif.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Au moins 10m des voiries (Motif : les espaces sont suffisants pour permettre quand cela s'avère utile la construction de bâtis nécessaires aux exploitations agricoles.) Le PLU autorise l'implantation de serres à l'alignement ou en retrait d'au moins 1m pour ne pas pénaliser les productions maraichères.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Au moins 10m des limites séparatives (Motif : les espaces sont suffisants pour permettre quand cela s'avère utile la construction de bâtis nécessaires aux exploitations agricoles).

Le PLU autorise l'implantation de serres en limites séparatives ou en retrait d'au moins 1m pour ne pas pénaliser les productions maraichères.

Emprise au sol :

Non réglementée.

Hauteur maximale des constructions :

7m (Ces zones n'ont pas pour vocation d'accueillir des bâtis de grandes hauteur comme des silos, les espaces ne se prêtant pas à des productions céréalières très importantes et donc ne nécessitant pas des bâtis de grandes hauteurs.)

Stationnement :

Non réglementé.

Espaces libres de plantation :

Non réglementés.

5.3.12.3 - Les orientations d'aménagement

Aucune

5.3.13 - Zone N

5.3.13.1 - Motifs de délimitation de la zone

Tous les espaces autres que des regroupements importants de bâtis (comme les villages, quartiers, hameaux) et autres que les espaces agricoles ou ayant vocation à devenir agricoles.

La zone N regroupe les secteurs Nc, Nch, No, et Ns.

La zone Nc est une zone :

- de carrière actuellement en exploitation ;
- ayant pour vocation à être mise en exploitation, conformément à la réglementation sur les carrières, si et seulement si, après enquête publique, concertation et étude d'impact les secteurs d'extension concernés

sont reconnus d'intérêt général, non dommageable pour l'environnement ou dont les dommages peuvent être justement compensés.

La zone Nch est un secteur où dominent les chênes. La commune souhaite la débroussailler, couper les résineux de haute taille de façon à ne plus étouffer les chênes, aérer le secteur et le rendre moins sensible aux feux de forêts.

La zone No est un secteur où se trouvent de nombreux oliviers. La commune souhaite la débroussailler, couper les résineux de haute taille de façon à ne plus étouffer les oliviers, aérer le secteur, le rendre moins sensible aux feux de forêts et permettre de mettre en valeur un paysage où domine l'arbre emblématique de Blausasc.

Les zones Ns sont des secteurs à vocation sportive pouvant recevoir des aménagements paysagers et du stationnement.

5.3.13.2 - Règles applicables dans la zone

Occupation interdite :

Toute occupation non autorisée sous condition.

Occupation autorisé sous condition :

Une extension mesurée d'un maximum de 30m² de plancher pour les bâtis existants.

Une piscine sous réserve d'être implantée à moins de 10 m d'un bâti (motif : lié à l'agrément des propriétaires et à son utilité en cas de feux de forêt).

En zone No les aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des oliveraies.

En zone Ns les aménagements et installations nécessaires à la pratique du sport ainsi que les parcs de stationnement.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Au moins 10m des voiries (Motif : les espaces sont suffisants.)

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Au moins 10m des limites séparatives (Motif : les espaces sont suffisants)

Emprise au sol :

Non réglementée.

Hauteur maximale des constructions :

7m pour éviter de présenter un trop fort impact paysager.

Stationnement :

Non réglementée.

Espaces libres de plantation :

Non réglementés.

5.3.13.3 - Les orientations d'aménagement

Aucune.

5.4 – Justification des règles

Ouvrages de transport d'électricité

Les articles 5, 8, 9, 10 et 11 des différentes zones du PLU ne sont pas réglementés pour les ouvrages d'intérêt général du réseau public de transport d'électricité car ces équipements répondent à des exigences particulières difficilement compatibles avec certaines règles du PLU.

La zone UA :

La zone UA est saturée. Les règles ont pour objet de favoriser des travaux de réparation et d'amélioration. Elles sont légèrement modifiées, au regard du POS, pour tenir compte des formes, volumétries et implantations des bâtis existants. Le stationnement n'y est pas réglementé car souvent impossible à réaliser. Les voiries y sont parfois même trop étroites pour autoriser le passage des voitures.

L'alignement article 6

Type d'alignement article 6	UA	UB	UC	UD	UE	UF	UG	UH	UI	UJ	UZ	A	N
Alignement	X	X	X		X*				X	X*	X*		
En retrait d'au moins 1m					X*				X	X*	X*	X (serres)	
En retrait d'au moins 2m	X												
En retrait d'au moins 4m		X		X									
En retrait d'au moins 5 m			X				X	X					
En retrait d'au moins 10m de la RD											X	X	X
A au moins 9 m de l'axe de la RD 2204					X					X			
Sur le trait d'alignement dessiné sur le plan de zonage						X							
* pour les voies autres que la RD 2204													

Les raisons de sécurité ont poussé la commune à retenir une distance de 9 m de l'axe de la RD 2204 dans le quartier de La Pointe et 10m de la RD en zone UZ.

D'une façon générale, plus un quartier est actuellement dense plus les distances d'implantation sont à l'alignement ou proche de celui-ci de façon à favoriser une densification. Dans les quartiers très pavillonnaires la distance est relativement importante UD, UG, UH.

Pour les pétitionnaires qui refusent de s'implanter à l'alignement, un recul fonction de la densité a été aussi accepté en zone UB, UC.

Dans les zones relativement denses, l'implantation à l'alignement est autorisée pour favoriser une densification encore plus importante et économiser de l'espace.

En zone agricole et forestières les espaces étant souvent assez vastes la distance de l'alignement est importante, au moins 10m, pour induire les gênes minimales. Cependant pour les serres il a été tenu compte de l'existant.

En zone UF l'étroitesse de la zone a poussé la commune à imposer un alignement graphique.

En UI l'objectif est de favoriser une implantation dans les zones les moins pentues.

En UZ il est tenu compte de l'existant.

Les distances des limites séparatives article 7

Type d'implantation article 7	UA	UB	UC	UD	UE	UF	UG	UH	UI	UJ	UZ	A	N
En limite séparative	X	X	X		X	X			X	X			
En retrait d'au moins 1m					X				X	X*		X (serres)	
En retrait d'au moins 2m	X												
En retrait d'au moins 3m						X	X						
En retrait d'au moins 4m		X		X									
En retrait d'au moins 5 m			X				X	X					
En retrait d'au moins 10m											X	X	X

D'une façon générale plus un quartier est actuellement dense plus les distances d'implantation sont autorisées en limites séparatives ou proches de celles-ci de façon à favoriser une densification. Dans les quartiers très pavillonnaires la distance est relativement importante UD et UH.

En zone UG, secteur à mixité sociale l'implantation est à faible distance des limites séparatives pour tenir compte de la forme du terrain et de sa déclivité.

Pour les pétitionnaires qui refusent de s'implanter en limites séparatives, notamment pour les vues et l'ensoleillement, un recul fonction de la densité a été aussi accepté zone UB, UC, UE, UI, UJ.

En zone UF l'é étroitesse de la zone a poussé la commune à autoriser une construction en limite séparative ou pour des besoins de vue et d'ensoleillement à faible distance 3m.

En zone UZ et en zone agricole l'impact des constructions dont la qualité paysagère n'est pas toujours très soignée a conduit la commune à choisir des distances importantes. En matière de serres il a été tenu compte de l'existant.

En zone A, les espaces agricoles sont de faibles superficies aussi il apparaît utile de permettre aux agriculteurs de renforcer la productivité en permettant d'augmenter la surface des serres en favorisant une implantation à seulement un mètre des limites séparatives.

Le coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) article 9 et les espaces libres et plantation article 13

C.E.S. article 9	UA	UB	UC	UD	UE	UF	UG	UH	UI	UJ	UZ	A	N
Non réglementé	X	X	X		X	X	X			X	X	X	X
80%	X	X											
45%									X				
30%				X	X								
10%								X					

En zone UA et UB l'objectif est d'imposer une légère aération du tissu urbain sans pour autant réduire la densification pour les bâtis ne présentant pas un intérêt collectif.

En zone UC le secteur est déjà aéré sur le plan urbain et donc une densification peut être acceptée sous réserve d'une préservation du style pavillonnaire méditerranéen groupé ou non ce qu'impose indirectement l'article UC 13.

En zone UF et UG l'importance de la nature au voisinage permet de densifier fortement pour réduire le coût des logements dans un secteur de mixité sociale. Toutefois, en zone UG il convient de conserver en partie des espaces verts pour des raisons paysagères.

En zone UE et UJ les projets concernent des constructions d'intérêts collectifs et la commune. En UEs la volonté d'aérer le site, pour favoriser une intégration paysagère, a conduit à interdire une emprise de plus de 30%.

En zone UD, la commune a souhaité maintenir une place importante à la nature en contenant l'emprise des bâtis.

En zone UH l'absence d'assainissement collectif, l'é étroitesse des voiries a conduit la commune à interdire une densification importante.

En zone UZ, A et N l'article est non réglementé car les superficies des zones ne nécessitent pas de réglementer ces activités sur ce point.

En zone UI, l'emprise au sol est limitée à 45% pour des raisons d'intégration paysagère.

Espace libres article 13	UA	UB	UC	UD	UE	UF	UG	UH	UI	UJ	UZ	A	N

Non réglementé	X	X				X			X	X	X	X	X
10%					X								
40%			X										
50%				X			X						
60%								X					

En zone UA et UB l'aération du tissu urbain prévu en UA9 et UB9 apparaît suffisant et permet de ne pas réglementer les articles UA13 et UB13.

En zone UC la densification recherchée ne doit pas pour autant favoriser une minéralisation outrancière des quartiers.

En zone UE il convient de conserver un peu d'espace à la trame verte de façon à éviter une minéralisation totale des sites.

En zone UF, la zone est très étroite et s'appuie sur un massif forestier des espaces verts sont donc inutiles.

En zone UG, il convient de conserver une partie en espace vert pour ne pas créer une barrière minérale dans le paysage.

En zone UH, la masse des espaces verts permet de réduire les surfaces de plancher dans un secteur insuffisamment desservi par des voiries étroites et sans assainissement collectif.

En zone UI l'article UI 9 s'avère suffisant pour réglementer la zone.

En zone UZ, A et N l'article est non réglementé car les superficies des zones ne nécessitent pas de réglementer ces activités sur ce point.

Les hauteurs article 10

Hauteur article 10	UA	UB	UC	UD	UE	UF	UG	UH	UI	UJ	UZ	A	N
Non réglementé											X		
Hauteur maximale des bâtis voisins les plus hauts	X	X											
12m						X sur 30% bâti			X au faitage		X		
9m			X		X	X			X pour 30% du bâti				
9m par rapport au niveau de la RD 2204					X					X			
7m				X			X	X	X pour 70% du bâti			X	X
Hauteur maximale niveau de la RD					X								

En zone UZ : il existe des bâtis de plusieurs dizaines de mètres de haut nécessaires à l'activité industrielle. Il en a été tenu compte. Par contre il convient d'interdire de telles hauteurs au voisinage des constructions non industrielles situées le long de la voie communale.

En zone UA et UB : la commune a souhaité ne pas excéder les hauteurs actuelles.

Pour les quartiers de la Pointe au voisinage de la RD 2204, en ce qui concerne les zone UE et UJ : une hauteur maximale uniforme liée à la côte de la RD 2204 a été retenue car certains terrains se situent en contre bas de la RD.

En zone UF, supportant une servitude de mixité sociale, une hauteur de 12 m a été acceptée de façon à réduire le coût des logements. Par contre cette même hauteur est limitée à 30% du bâti pour ne pas trop impacter les propriétés voisines.

En zone UE a : le terrain présentant une déclivité très forte, il a été choisi d'interdire le dépassement de la côte de la RD de façon à limiter l'impact paysager.

Dans les secteurs UC, UD, UG et UH : il a été retenu les hauteurs maximales existantes dans le quartier pour maintenir les faciès actuels en matière de hauteur.

En zone UI : les hauteurs ont été déterminées pour permettre les activités tout en autorisant une intégration paysagère non dommageable au site.

En zone agricole comme en zone N : la commune ne souhaite pas de grands bâtiments préjudiciables en matière de paysage et non nécessaires au regard du type de production actuelle

Le stationnement article 12 :

Type de stationnement	UA	UB	UC	UD	UE	UF	UG	UH	UI	UJ	UZ	A	N
1 place pour 60m ²		X	X	X		X	X	X					
rachat		X				X							
Non réglementé	X				X				X	X	X	X	X

Le stationnement non réglementé :

En zone UA, le stationnement n'y est pas réglementé car souvent impossible à réaliser, les voiries y sont parfois même trop étroites pour autoriser le passage des voitures.

En zone UE, UJ l'essentiel des projets seront d'intérêt général ou public. Les pétitionnaires définiront eux-mêmes les besoins en stationnement en fonction des projets.

En zone UI et UZ les zones sont suffisamment dimensionnées pour permettre aux industriels de créer les espaces de stationnement nécessaires aux besoins de leurs activités.

Le stationnement réglementé :

En zone UB, UC, UD, UF, UG, UH : dans ces zones il est demandé une place de stationnement pour 60m² de plancher. Dans les constructions collectives les appartements présentent des surfaces rarement supérieures à 60m² ce qui induit donc une place par logement. Les villas font sur le territoire communal rarement moins de 120m², cela représente donc 2 places de stationnement. Il apparaît clairement que pour les maisons individuelles les besoins en stationnement seront totalement satisfaits. Pour les immeubles collectifs la commune n'impose donc qu'une place par logement. La commune veut ainsi favoriser un coût de production et de revente plus faible des logements pour favoriser une mixité sociale qui facilitera l'implantation de familles aux revenus moyen ou faible.

Dans les zones UB, UF il existe suffisamment de parkings publics pour autoriser les constructions de bâtis sans place de stationnement. »

6. Les mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible compenser les conséquences du PLU sur l'environnement

6.1 Les mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible compenser les conséquences de l'extension de la carrière sur l'environnement

Afin de préserver l'emploi et l'environnement le PLU a fait le choix d'étendre la carrière. Il convient de rappeler que la carence d'une des deux matières nécessaires à la fabrication du ciment aurait en l'absence d'une extension induit la fermeture de la carrière. Il en aurait résulté une perte d'emplois importante et un surcoût environnemental fort. En effet, cela aurait nécessité l'augmentation de la production d'une autre carrière hors département et un transport par poids lourds du ciment, produit à l'extérieur du département, jusque dans les Alpes-Maritimes. Le charroi aurait généré du CO2 et du bruit.

Toutefois, le choix de l'extension va favoriser à terme la suppression de 30 à 46 ha d'espaces naturels. La commune, dans les dix prochaines années, à titre compensatoire fera l'acquisition de 40 ha d'espaces naturels sur son territoire de façon à favoriser leur protection et valorisation.

De plus la zone NA, environ 6 ha, destinée à l'urbanisation dans le POS, a été restituée aux espaces naturels à titre compensatoire.

Plusieurs hectares de terrains constructibles, situés dans les zones NB de Terra Communa, La Grassette, Truffart, la Madonna, Fouan, le Collet Martin, le Collet, Vienna, Andrio, Pont de Peille ont été restitués aux espaces verts à titre compensatoire.

Les limites de la zone de carrière ont été éloignées du Paillon et fixées en retrait de plus de 10 m de la limite extrême de la zone rouge inondable du PPR de façon à limiter au mieux l'impact de la carrière sur l'environnement, le Paillon ses ripisylves et les milieux.

Le zonage Nc reprend l'emprise strictement nécessaire au projet d'extension des carrières VICAT consécutif notamment à l'abandon de la zone de La Cuala. Ce périmètre permet l'accès aux différentes qualités de roches indispensables à l'élaboration du ciment et pérennise ainsi localement l'activité de l'usine VICAT. La conception du projet d'extension de la carrière des Marnes repose sur la préservation d'une ligne de crête servant de masque paysager, l'aménagement futur d'une zone de loisirs autour du plan d'eau en partie Nord et d'un espace écologique intégré au paysage local au Sud. Afin de conforter ces enjeux, une zone tampon matérialisée par une bande de 10 m non exploitable est classée en EBC à la périphérie Ouest de la carrière des Marnes.

6.2 Les mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible compenser les conséquences de la croissance démographique retenue par le PLU sur l'environnement

6.2.1 - Réalisation d'un parking multimodal

Afin de réduire l'impact de l'accroissement du trafic lié à l'augmentation de la population, rendue possible par le PLU, la commune va créer un parking multimodal à La Pointe. Cela permettra à la population de descendre jusqu'au point de passage de la majorité des cars, de laisser leurs voitures dans ce parking, afin de se rendre dans la métropole niçoise en transport en commun.

Ce choix permettra de réduire les pollutions par le CO2 et les nuisances sonores.

6.2.2 - Assainissement et eau potable

Extension des réseaux

L'accroissement de la population, induira une augmentation des effluents. Afin d'impacter le moins possible l'environnement la commune va poursuivre l'extension de ses réseaux. Les effluents seront ensuite dirigés vers une station d'assainissement.

Remplacement et extension d'une station d'assainissement

La station d'assainissement située au Collet arrive à saturation. La commune souhaite la remplacer par une station plus importante qui pourrait prendre en compte les effluents de plusieurs hameaux, le Collet Martin, Vienna...

En agissant ainsi la commune limitera au mieux l'impact des effluents sur l'environnement.

Surveillance et amélioration des réseaux d'assainissement et d'eau potable :

La commune a entrepris une opération de surveillance de l'ensemble des réseaux d'eau potable et d'assainissement de façon à déterminer les parties défectueuses et de les remplacer afin d'éviter les fuites qui se traduiraient par des pollutions pour l'assainissement et par des consommations inutiles d'eau potable dommageables aux nappes phréatiques.

6.3 Les mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible compenser les conséquences de l'extension et la densification de l'urbanisation sur les forêts

6.3.1 - Valorisation des oliveraies

L'olivier constitue un arbre emblématique de Blausasc, un élément fort du paysage. La déprise agricole et la montée de l'urbanisation ont provoqué l'arrêt de l'exploitation des oliviers laissés à l'abandon. Les broussailles et les résineux ont colonisé les oliveraies en les étouffants. La commune s'engage dans une politique de débroussaillage et de suppression des résineux de façon à faire revivre les oliveraies et recréer ces anciens milieux. L'action communale devrait se poursuivre sur les cinq prochaines années.

6.3.2 - Valorisation des chênaies

Les chênaies se sont vues, avec la déprise agricole, étouffées et colonisées par les résineux. Afin de préserver ces milieux la commune s'engage à débroussailler la zone Nch sur cinq ans. Elle replantera de jeunes sujets.

Le débroussaillage des chênaies et des oliveraies permettra de plus de ralentir les éventuels incendies. Ce choix permettra à la fois de recréer d'anciens milieux plus ouverts, de favoriser la prévention et la lutte contre les feux de forêts.

6.3.3 - Préservation de la nature par l'instauration de périmètres de protection autour des zones construites

Les espaces boisés, sont supprimés, sur quelques dizaines de mètres autour des zones urbanisées de façon à permettre des coupes d'arbres et des débroussaillages pour:

- recréer les espaces ouverts qui entouraient les hameaux par le passé ;
- favoriser les espèces endémiques à ces milieux qui sont en recul avec la fermeture de ces espaces et leurs colonisations par les résineux.
- Permettre d'éviter que l'urbanisation induise des feux de forêts.
- Permettre d'éviter la mise en danger des administrés vivant dans ces hameaux en cas de feux de forêts.

La commune s'engagera dans une politique de coupe d'arbre dans le foncier communal et incitera les propriétaires privés à s'inscrire dans cette démarche.

6.3.4 - Mettre en place une trame verte au Col Pelletier

La commune dispose d'infrastructures sportives et environnementales au col Pelletier. La commission des sites y a autorisé une extension de l'urbanisation. Afin de favoriser une insertion de qualité dans l'environnement une trame verte y sera réalisée.

6.3.5 - Mettre en place une trame verte le long de la RD 2204 à La Pointe

Afin de favoriser une bonne intégration de la Pointe dans l'environnement, la commune a choisi de créer une trame verte le long de la RD 2204.

6.4 Les mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible compenser les conséquences de l'extension et la densification de l'urbanisation sur les Paillons

A l'exception d'un secteur classé en zone UD à la Pointe complètement construit et réduit pour interdire toute nouvelle urbanisation, et du secteur UZ, les poches d'urbanisation et les zones de carrière qui jouxtent le lit des Paillons se situent hors du lit des Paillons.

7. Les indicateurs qui devront être élaborés pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L123-13-1

7.1 Les indicateurs de suivi sur l'environnement naturel, les espaces agricoles et les ressources en espaces

7.1.1 - Le cadre physique (sol, climat, hydrographie)

- Superficie de sols dédiés à l'extraction de matériaux (fréquence annuelle) : 2012, 71,8 ha.

7.1.2 - La biodiversité et le milieu naturel

- Superficie d'espaces naturels consommés (carrière) au regard des espaces naturels existants à la date d'approbation du PLU: 2012, 53,7 ha.
- Superficie des milieux naturels protégés : en 2012, 569,7 ha d'EBC.
- Débroussaillage des oliveraies et chênaies afin de restaurer un biotope de qualité (fréquence annuelle): 10 ha en 2012.
- Nombre d'hectares et type de milieux (chênaies, forêt de résineux...) acquis par la commune par an : 12 ha de forêts mélangées en 2012.

7.1.3 - Les espaces agricoles

- Nombre de création/installation d'exploitations agricoles (fréquence annuelle): en 2012, 1 exploitation dont le siège est hors de la commune.
- Suivi des surfaces destinées à l'agriculture, exploitées et décomposées par type (fréquence annuelle):

Zone	Quartier	Surface totale en ha	Type de culture
A	Terra Communa	2,26	N'est plus exploité
	Ginovese	4,35	Vergers
	Le Collet	4,68	Culture maraichère
	RD 2204	2,82	Culture maraichère
	Andrio Nord	0,17	Pas en culture
	Andrio Sud	4,03	Pas en culture
	Campas Nord	2,89	Vignes et divers
	Campas Sud	0,69	Vignes et divers
Total		21,89	

7.1.4 - L'occupation du sol des espaces urbains (habitat, activités, équipements)

- Surfaces urbanisées au regard de la surface urbanisable (fréquence annuelle) : 2012 surface urbanisable 111,4ha et surface urbanisée: 100,6ha
- Nombre de permis de construire accordés pour maisons individuelles, pour les immeubles collectifs, et extensions (fréquence annuelle): année 2012, 7 permis de construire (PC) pour des maisons individuelles, 3PC pour des extensions, 1PC pour 35 logements et 1500m² de locaux commerciaux
- Nombre d'enfants scolarisés par an: année 2012, 140
- Nombre d'emplois créés dans la commune (fréquence annuelle): 0 entre 2008 et 2009
- Suivi des surfaces de carrière (fréquence annuelle) : 53,7ha

7.2 Les indicateurs de suivi sur le paysage, patrimoine et cadre de vie

7.2.1 - Les paysages et le patrimoine

- Suivi de l'évolution des paysages à partir de prises de vue (depuis la mairie, le Col Pelletier, le giratoire de la Pointe, de la route du Col des Banquettes), (fréquence annuelle) : cf. photos ci-dessous.
- Superficie de revégétalisation de la carrière (fréquence annuelle): 0 en 2012.



Vues depuis la mairie – année 2013



Vues depuis le giratoire de la Pointe – année 2013



*Vues depuis la route du Col des Banquettes – année 2013
A noter : meilleur point de vue que l'on puisse avoir sur le Col Pelletier*

7.2.2 - Le cadre de vie

- Linéaire d'itinéraires dédiés aux modes doux (fréquence annuelle) : 2012, 42kms

7.3 Les indicateurs de suivi sur les ressources naturelles et la pollution

7.3.1 - La gestion de l'eau

- Mesures de qualité de l'eau potable distribuée (fréquence annuelle).
- Nombre de fuites découvertes sur le réseau AEP et nombre de fuites traitées (fréquence annuelle): 2012, 0 fuites.
- Consommation eau/habitant (fréquence annuelle): 2012, 45m³/an/habitant.
- Nombre d'habitations raccordées aux STEP à partir de la date d'approbation du PLU (fréquence annuelle): 2012, 354 logements.
- Nombre d'habitations non reliées au réseau EU notamment au niveau des quartiers du Collet, Vienna et Pallaréa:2012, 177 logements.
- Qualité des rejets des STEP (fréquence annuelle).
- Nombre de fuites découvertes sur le réseau EU et nombre de fuites traitées (fréquence annuelle):2012, 5 fuites.
- Linéaire du réseau d'eau potable (fréquence annuelle): 2012, 11 630 ml.
- Linéaire du réseau d'eaux usées (fréquence annuelle): 2012, 2 900 ml.

7.3.2 - La qualité de l'air, l'énergie et les gaz à effet de serre

- Réalisation de projets HQE (fréquence annuelle):2012,0 projets.
- Nombre d'équipements publics utilisant des ressources énergétiques alternatives (fréquence annuelle): 2012, 0 équipements publics.

7.4 Les indicateurs de suivi sur les risques

7.4.1 - Les risques inondation et mouvement de terrain

- Surface urbaine soumise au risque d'inondation fort et décomposition par type de territoires artificialisés (fréquence annuelle): aucune zone U présentant un risque rouge inondation à la date d'approbation du PLU.
- Identification des zones à risques dans les pièces graphiques du PLU :

Zone	Zones bleues des PPR en 2012	Zones rouges des PPR en 2012
U	1,87	1,06
A	1,87	1,06
N	39,66	37,72

7.4.2 - Les risques incendie de forêt

- Surfaces touchées par les incendies et nombre de départs de feux de forêt (fréquence annuelle):2012, 0 feu.
- Nombre d'équipements hydrants, de bornes incendie et canalisations ø150 desservant les bouches à incendie (fréquence annuelle): 2012, 34 bornes reliées à des canalisations de diamètre 100mm et 1 reliée à du 150mm.
- Surface de zones urbanisées dans les zones à risque (fréquence annuelle) : 2012, 0 ha en risque fort.
- Débroussaillage effectué par la commune (ha ou are) (fréquence annuelle): 2012, 10ha.
- Estimation des débroussaillages effectués par les propriétaires privés (fréquence annuelle): 2012, 4ha.

7.5 Les échéances de réalisation

Les échéances de réalisation des principaux aménagements envisagés sur le territoire communal, sont les suivantes :

- **Complexe éco-sportif** : 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU,
- **Stade** : 2 ans à compter de la date d'approbation du PLU,
- **Unité de valorisation des déchets verts** : 4 ans à partir de la cessation d'activité de la déchetterie,
- **Voie reliant le village au complexe sportif** : 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU,
- **Voiries communales** : 7 ans à compter de la date d'approbation du PLU,
- **Cheminement piéton dans le village** : 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU,
- **Parking multimodal** : 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU,
- Protection et valorisation des chênaies et des oliveraies : 10 ans à compter de la date d'approbation du PLU.

8. Résumé non technique

8.1 *Diagnostic*

En 2008, la commune de Blausasc comptait 1408 habitants. Sa population se concentre dans le village et dans les hameaux et quartiers résidentiels.

Une dynamique forte au niveau démographique liée à un solde migratoire important est observée. Associé à un emploi communal insuffisant, le trafic pendulaire est important, notamment avec l'agglomération niçoise.

Blausasc se distingue par certaines spécificités comme :

- l'absence de zone d'activités non industrielle.
- l'absence d'entreprise liée au tourisme.
- la présence d'un pôle sportif fort.
- un maillage assez important de chemins affectés aux déplacements doux,
- une montée de l'entreprise individuelle.

La faiblesse du mitage a permis d'affecter une large partie du territoire à la forêt. Cette situation est un véritable atout pour la commune au regard de la qualité de vie des administrés, et l'apport d'un tourisme vert non encore exploité.

Néanmoins, le risque d'incendies de forêt est relativement important sur le territoire communal, il touche une grande part des massifs boisés.

Le secteur industriel assurant de nombreux emplois doit être préservé et encouragé.

Les déplacements en commun permettant la liaison entre Blausasc et l'agglomération Niçoise présentent un caractère stratégique au regard du bassin d'emploi.

Des perspectives d'évolution ont été définies afin d'encadrer la future croissance démographique.

Une production de ciment essentielle pour les besoins des Alpes-Maritimes.

8.2 *Etat initial de l'environnement*

La commune de Blausasc est soumise au climat méditerranéen.

Commune de moyenne montagne, Blausasc a une topographie contrastée, située sur des sols calcaires et marno-calcaires. Cette géologie induit une infiltration rapide des eaux.

L'hydrologie est marquée par l'encadrement du territoire communal par les Paillons et le ruisseau de la Garde, cours d'eau permanents.

De nombreux vallons, identifiés comme cours d'eau non permanents, font partie du réseau hydrographique qui se caractérise par le régime torrentiel de ses cours d'eau.

Les masses d'eau sont de bonne qualité. Il est constaté une absence de sources de pollutions importantes sur le territoire communal. En revanche, des points de pollution situés en amont du territoire communal ont été recensés.

Si les pollutions atmosphériques dépendent essentiellement du trafic automobile, la qualité de l'air s'est améliorée dans le secteur de la Grave du fait des améliorations réalisées lors de l'extraction de matériaux qui permettent de limiter les émissions de poussières.

La végétation est dominée par des résineux, ainsi que les chênaies et oliveraies. Des espaces de garrigue sont présents au sein des massifs forestiers.

Les territoires artificialisés sont une des conséquences de l'urbanisation mais sont également liés aux activités de carrière et de cimenterie.

Les îlots d'urbanisation sont séparés par des coulées vertes.

La commune s'insère dans un paysage de moyenne montagne de qualité, excepté la carrière et la cimenterie qui impactent fortement le paysage dans le secteur Nord-Est.

Le territoire de Blausasc est marqué par l'importance des espaces naturels, de la carrière et par une urbanisation concentrée dans certains quartiers.

Le taux d'urbanisation par habitant est relativement faible : 1 habitant pour 600 m².

Le pôle d'emploi le plus important est l'activité de carrière et cimenterie. Cependant, on relève une insuffisance d'emplois sur le territoire communal.

La part de logement collectif est très faible sur le territoire communal.

Concernant les réseaux, l'amélioration du réseau d'eau potable est envisagée avec la mise en place d'une canalisation de diamètre 150 destinée à renforcer la lutte contre incendie

Le réseau d'assainissement est insuffisant dans certains quartiers. La création d'une nouvelle station et un réseau reliant les quartiers du Collet, Collet Martin, Vienna et la Pallaréa apparaissent comme nécessaires.

8.3 Analyse des incidences notables prévisibles du plan sur l'environnement « et zone Natura 2000 »

Les principales incidences positives et négatives du PLU sur l'environnement sont précitées ci-après.

L'urbanisation future va être réalisée essentiellement dans des espaces déjà artificialisés. La densification et la construction au niveau des dents creuses permettront de répondre aux besoins en logement liés à la future croissance démographique.

La préservation des espaces naturels, des oliveraies et des chênaies aura un impact positif au plan biologique. La réouverture de certains milieux permettra une recolonisation des diverses espèces qui avaient disparues du fait de l'embroussaillage des espaces. L'impact sera positif en terme de diversité biologique.

Seule l'extension de la carrière d'extraction de matériaux aura une emprise sur le milieu naturel, évaluée à une quarantaine d'hectares.

Aucune zone Natura 2000 n'est présente sur le territoire communal. Aucune segmentation des espaces naturels n'est induite par le PLU.

La volonté communale de pérenniser l'activité de carrière et la cimenterie permet de conserver des emplois sur le territoire communal.

La réalisation d'équipements publics est envisagée, notamment : un centre pour personnes handicapées, une maison de retraite médicalisée, un complexe éco-sportif, une nouvelle école et une crèche. La croissance de la population va induire une augmentation de la consommation d'eau potable et une hausse des rejets. Des extensions, modernisations ou extension des réseaux ainsi que la construction d'une nouvelle station d'épuration sont envisagées.

La future croissance démographique va engendrer une augmentation du trafic. Cela va avoir un impact en termes d'émissions de polluants et de nuisances sonores. Des itinéraires dédiés aux déplacements en modes doux seront mis en place, ainsi que des parkings multimodaux permettant de favoriser l'utilisation des transports en commun.

La délimitation des zones agricoles par le plan de zonage permet de préserver et conforter ces espaces. Deux nouvelles zones supplémentaires sont créées. Le maintien des zones agricoles a aussi un effet positif sur le paysage par l'entretien des milieux.

La mise en place de la trame verte et bleue répond à l'objectif de préservation des coupures paysagères et ainsi d'amélioration de la qualité paysagère. L'extension de la carrière aura un impact sur le paysage par l'ouverture qui sera réalisée pour l'extraction des matériaux. Cependant, les méthodes d'extraction retenues limiteront les incidences au plan paysager.

Le PLU identifie et prend en compte les risques naturels (inondation, mouvement de terrain et incendie). Toute nouvelle construction ou extension sont interdites voire limitée dans les zones d'aléas forts identifiées aux PPR. Dans les secteurs à risques moyens où les constructions sont possibles sous condition, le coût de la construction est d'autant plus important.

Concernant le risque incendie, si certaines actions peuvent protéger et sécuriser les hameaux entourés de forêt, et les massifs boisés, la densification d'urbanisation en limite de zones constructibles peut avoir un effet sur l'augmentation du risque de départ de feux aux abords des habitations.

Le dimensionnement des canalisations d'eau peut également s'avérer être insuffisant pour une lutte efficace contre les incendies par suite d'une pression et d'un débit inadéquates.

8.4 Les choix retenus pour établir le plan d'aménagement et de développement durable

En matière d'évolution démographique, la commune respecte les objectifs du SCOT, soit une croissance de 350 habitants sur une période de 10 ans.

La commune a actée pour une densification des zones urbanisées au détriment de l'étalement urbain.

L'ouverture de zones à la construction est limitée car ces dernières sont pour l'essentiel déjà artificialisées (complexe éco-sportif, déchetterie). Par ailleurs, les espaces résiduels s'avèrent être suffisants pour accueillir la croissance de population attendue.

Les zones constructibles ont donc été réduites dans le PLU par rapport au POS.

La commune de Blausasc a également fait le choix de revenir à des espaces naturels ouverts, débroussaillés, grâce à une remise en valeur des paysages initiaux (oliveraies), et une revalorisation des chênaies, telles qu'elles étaient avant la colonisation du pin.

Les richesses naturelles du sol communal constituent depuis de nombreuses années un véritable capital. Actuellement le site en exploitation pour la production de ciment est quasiment épuisé en matière de silice. L'enjeu pour la commune consiste à choisir soit d'ouvrir un nouveau site pour l'extraction de la silice soit d'y renoncer. Si la commune refuse l'extension du site des carrières le bilan à moyen terme sera le suivant :

- Disparition de 80 emplois ;
- Perte d'une source de revenus fonciers pour la commune fondamentale pour les finances communale. En effet la commune loue de nombreuses terres au cimentier.
- Le département des Alpes-Maritimes se trouvera dans l'impossibilité de produire le ciment nécessaire aux besoins départementaux. Le ciment devra être acheté dans les Bouches du Rhône et la région Rhône Alpes. Les cimentiers concernés devront accroître leur production ce qui produira la même pollution en matière d'air que la production induite par le cimentier de Blausasc avant arrêt de son activité. Le ciment devra être acheminé dans les Alpes-Maritimes par transport routier ce qui accroîtra la pollution de l'air résultant de ce même trafic routier. Au final le bilan environnemental d'une telle mesure s'avérera négatif.

Si la commune accepte l'extension de la carrière le bilan sera le suivant :

- Maintien de l'emploi ;
- Maintien des finances communal ;
- Maintien du niveau de pollution actuel.

Les deux scénarios ont donc été étudiés. Le refus d'extension de la carrière a été abandonné car l'impact sur l'emploi (environ 150 emplois supprimés et 500 emplois induits) et le cout environnemental largement supérieur (augmentation des extractions, coût d'acheminement) à celui actuel engendraient des impacts négatifs importants. La commune a ainsi fait le choix de l'extension de la carrière.

Des orientations ont été retenues :

- Orientation 1 : Rechercher et privilégier les formes urbaines moins consommatrices d'espace et d'énergie
- Orientation 2 : Privilégier un développement urbain en fonction des infrastructures de transports et des réseaux
- Orientation 3 : Préserver et valoriser les forêts
- Orientation 4 : Garantir la pérennité de la trame bleue
- Orientation 5 : Requalifier le paysage des façades urbaines sensibles
- Orientation 6 : Préserver l'identité architecturale du village et des hameaux
- Orientation 7 : Sauvegarder la trame verte et les alternances zones urbaines / espaces naturels
- Orientation 8 : Conforter et développer les espaces agricoles
- Orientation 9 : Préserver et pérenniser la ressource en eau et promouvoir les économies en eau et l'utilisation des énergies renouvelables
- Orientation 10 : Prendre en compte les plans de prévention des risques, prévenir le risque d'incendie
- Orientation 11 : Participer à l'amélioration de la qualité de l'air, à la diminution des nuisances sonores et à la gestion durable des déchets
- Orientation 12 : Favoriser une production de logements suffisante, diversifiée et équilibrée
- Orientation 13 : Veiller à la qualité des aménagements et promouvoir le renouvellement urbain
- Orientation 14 : Privilégier l'implantation de commerces et de services de proximité
- Orientation 15 : Contribuer à l'amélioration des déplacements et privilégier l'utilisation des transports en commun
- Orientation 16 : Aménager et promouvoir des modes de déplacement doux

- Orientation 17 : Promouvoir et développer un équipement sportif diversifié et de qualité destiné tant à la population locale qu'à la population intercommunale
- Orientation 18 : Conforter, le site industriel existant, favoriser l'extension de la carrière pour pérenniser le fonctionnement de la cimenterie.
- Orientation 19 : Développer la filière médico-sociale
- Orientation 20 : Promouvoir une agriculture adaptée au territoire s'appuyant principalement sur la culture de l'olivier.

8.5 Les mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible compenser les conséquences du PLU sur l'environnement

Les mesures d'évitement, réduction et compensation des conséquences du PLU sur l'environnement portent sur quatre domaines d'actions :

- L'extension de la carrière : la commune s'est engagée à acquérir 40 hectares d'espaces naturels en compensation des zones naturelles supprimées par l'extension de la carrière. Des hectares de terrains constructibles ont également été restitués aux espaces verts à titre compensatoire.
- La croissance démographique : elle va engendrer un accroissement du trafic, une augmentation des déplacements, mais également une augmentation de la consommation d'eau potable et de fait, une augmentation des effluents rejetés. Des mesures seront prises afin de limiter ces impacts : réalisation d'un parking multimodal, extension et amélioration des réseaux (AEP, EU), création d'une station d'assainissement.
- Les conséquences de l'extension et de la densification de l'urbanisation sur les forêts : la commune a choisi de préserver la nature par l'instauration de périmètres de protection autour des zones construites, ainsi que la valorisation des oliveraies et des chânaies. La mise en place d'une trame verte au Col Pelletier ainsi que le long de la RD 2204 au niveau du quartier de la Pointe permettra de favoriser l'intégration de ces nouvelles zones d'urbanisation dans l'environnement.
- Les conséquences de l'extension et de la densification de l'urbanisation sur les Paillons : les poches d'urbanisation et zones de carrières se situent hors du lit des Paillons.

8.6 Les indicateurs qui devront être élaborés pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L.123-13-1

Différents indicateurs de suivi ont été retenus afin d'évaluer les conséquences du PLU sur l'environnement. Ces indicateurs s'appliquent dans les domaines suivants : environnement naturel, espaces agricoles, ressources en espaces, paysage, patrimoine, cadre de vie, ressources naturelles (eau, air, gaz à effet de serre), risques (inondation, mouvement de terrain, incendies de forêt).

9. Exposés des motifs justifiant les changements apportés entre le POS et le PLU

9.1 Les généralités sur les zones et le règlement

Le POS approuvé le 8 août 2000, n'intégrait pas les obligations résultant des lois SRU, UH et Grenelle. A ce titre de nombreuses différences entre le PLU et le POS résultent des obligations légales.

Les articles 5, concernant les superficies minimales, n'ont pas été réglementés pour favoriser la densification.

Les articles 8 relatifs aux implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'ont pas été réglementés pour favoriser là encore une certaine densification.

L'article 11, relatif à l'aspect extérieur des constructions, est réglementé succinctement dans l'ensemble du PLU pour permettre une certaine novation sur le plan architectural.

Dans le PLU, les articles 14, relatifs aux coefficients d'occupation des sols, n'ont pas été réglementés, sauf en zone UG. En effet la réglementation des articles 6 et 7 (sur les distances à respecter par rapport aux voiries et aux limites séparatives) associée à la hauteur permettent de définir des gabarits urbains suffisants pour définir une forme urbaine. Selon les zones ces éléments sont complétés par un coefficient d'emprise au sol (article 9) ou / et un coefficient relatifs aux espaces verts (article 13). Dans le POS seules les zones NA et ND ne donnent pas de COS.

9.2 La zone UA

Il s'agit d'une zone urbaine, dense et qui correspond au centre ancien de Blausasc.

9.2.1 - Le plan de la zone UA

9.2.1.1-La zone UA dans le plan du PLU

Dans le PLU elle comprend 3 zones dont 2 sont situées dans le village et une au Collet. Pour une surface totale de 2,3 ha. Elle correspond essentiellement à de l'habitat ancien de forte densité.

9.2.1.2 La zone UA dans le plan du POS

Dans le POS, il existe 4 zones UA, situées dans le village et une zone UA au Collet, pour une surface totale annoncée de 2,05 ha et aucune superficie disponible pour de nouvelles constructions.

9.2.1.3- Comparaison des zones UA dans le POS et le PLU

Les deux zones UA du village les plus importantes sont réunies, pour plus de cohérence, par l'intégration d'un espace public qui n'était pas aménagé dans le POS et se situait en zone UC.

La petite zone UA du village dans le PLU est réduite d'une parcelle car celle-ci demeure non construite.

La zone UA du Collet reste sensiblement identique dans le PLU et le POS.

9.2.2 - Le règlement de la zone UA

Les articles UA 1 et 2

Ils tiennent compte dans le POS comme dans le PLU de la situation de ces quartiers qui correspondent essentiellement à une occupation résidentielle. Il convient de renforcer la fonction de centre de vie pour ces cœurs de village.

Les articles UA 3 et 4

Ils restent sensiblement identiques dans le POS et le PLU.

Les articles UA 6 et 7

Dans le PLU, il a été essentiellement tenu compte de la réalité de la structure urbaine constatée sur le terrain.

L'article UA 9

Si le POS ne réglemente pas l'article 9 relatif à l'emprise au sol, dans le PLU la commune a voulu favoriser une légère aération du tissu urbain en imposant un coefficient d'emprise au sol de 80% maximum.

L'article UA 10

Le PLU ne prend en compte que la hauteur des bâtiments voisins comme hauteur maximale pour se rapprocher de la réalité constatée sur le terrain alors que le POS la fixait sans justification à 12m.

Les articles UA 12 et 13

La commune estime dans le PLU, qu'au regard de la situation urbaine actuelle, il n'y a pas lieu de réglementer ces articles. Le POS imposait des stationnements quasiment impossible à réaliser et des espaces verts mal définis.

L'article 14

Le POS ne le réglemente pas comme le PLU.

9.3 La zone UB

Il s'agit d'une zone urbaine, dense qui correspond à un quartier ancien de La Pointe.

9.3.1 - Le plan de la zone UB

La superficie dans le POS est de 1,3 ha pour 1,2ha dans le PLU.

Dans le PLU, elle correspond essentiellement à de l'habitat de forte densité et à quelques commerces. Il en est de même dans le POS.

Les différences de superficies résultent principalement de l'intégration d'un bâti dans la zone UB qui précédemment se situait sur deux zones (UB et UCb) dans le POS et de l'exclusion de la zone UB dans le PLU de bâtiments publics.

9.3.2 - Le règlement de la zone UB

Les articles UB 1 et 2

Ils tiennent compte dans le POS comme dans le PLU de la situation de ce quartier qui correspond essentiellement à une occupation résidentielle et commerciale.

Les articles UB 3 et 4

Ils restent sensiblement identiques dans le POS et le PLU.

Les articles UB 6 et 7

Dans le PLU, il a été essentiellement tenu compte de la réalité de la structure urbaine constatée sur le terrain et d'une volonté d'aérer légèrement le quartier en passant les distances minimales de construction, en l'absence d'alignement ou de construction sur les limites séparatives de 3m, dans le POS à 4m dans le PLU.

L'article UB 9

Si le POS ne réglemente pas l'article 9 relatif à l'emprise au sol, dans le PLU la commune a voulu favoriser une légère aération du tissu urbain et a donc fixé le CES à 80%.

L'article UB 10

Le PLU ne prend en compte que la hauteur des bâtiments voisins comme hauteur maximale pour se rapprocher de la réalité constatée sur le terrain alors que le POS la fixait sans justification à 9m.

L'article UB 13

Il est non réglementé dans le PLU car la hauteur et le coefficient d'emprise au sol (UB9 et 10) sont suffisants pour déterminer des règles de volumétrie, dans un secteur très faiblement végétalisé. Le POS le réglemente de façon très légère.

L'article UB 14

Le POS donne un COS de 2, le PLU ne le réglemente pas pour les raisons indiquées en préambule.

9.4 La zone UC

Il s'agit d'une zone urbaine, présentant un caractère pavillonnaire relativement dense et qui jouxte le centre ancien de Blausasc. La commune veut favoriser une densification du quartier pour favoriser une économie d'espace.

9.4.1 - Le plan de la zone UC

Dans le PLU, elle comprend une zone unique et présente une surface de 6,6 ha. Elle correspond à une partie de la zone UCa du POS et y adjoint une petite parcelle située sur sa frange qui formait un décroché dans le POS et devait servir pour un emplacement réservé qui n'a plus lieu d'être.

9.4.2 - Le règlement de la zone UC

Les articles UC 1 et 2

Ils tiennent compte dans le POS comme dans le PLU de la situation de ces quartiers qui correspondent essentiellement à une occupation résidentielle.

Les articles UC 3 et 4

Ils restent sensiblement identiques dans le POS et le PLU.

Les articles UC 6 et 7

Dans le PLU, comme dans le POS il a été essentiellement tenu compte de la réalité de la structure urbaine constatée sur le terrain. Il autorise de plus les constructions en limite séparative ce que ne permettait qu'exceptionnellement le POS. La commune veut donner un peu plus de souplesse à la règle du POS.

L'article UC 9

Il est non réglementé dans le PLU comme dans le POS.

L'article UC 10

La hauteur dans le PLU permet de construire jusqu'à 9 m de haut contre 7 m dans le POS pour tenir compte de la hauteur de quelques bâtiments existants dans la zone UC du PLU et favoriser une densification.

Les articles UC 12

Le PLU fixe le stationnement à 1 place pour 60 m² de plancher comme dans le POS. Par contre le PLU ne reprend pas le minimum d'une place de stationnement par logement pour ne pas renchérir le coût des constructions et des acquisitions des ménages aux revenus modestes ou moyens.

L'article UC 13

Pour garder le caractère résidentiel et largement végétalisé du quartier l'unité foncière devra présenter au moins 40% d'espace vert.

L'article UC 14

Le POS donne un COS de 0,3. Le PLU ne le réglemente pas pour les raisons indiquées en préambule.

9.5 La zone UD

Il s'agit de zones urbaines disposant de l'ensemble des réseaux. Elles présentent un caractère pavillonnaire relativement dense, qui jouxte le centre ancien de Blausasc. La commune veut favoriser une certaine densification de ces quartiers pour favoriser une économie d'espace.

9.5.1 - Le plan de la zone UD

Le PLU comprend 9 zones UD classées dans le tableau suivant du Nord au Sud.

Lieu dit	Correspondance et différence par rapport au POS
Fugairon	Elle correspond à l'ensemble de la zone UDb du POS. A une partie de la zone NB constructible dans le POS. A une parcelle ND espace boisé classé. Cette parcelle formant un quasi quadrilatère s'inscrit sur trois de ses côtés en contiguïté des zones constructibles et crée pratiquement une enclave dans les zones constructibles du POS sans aucune justification. En conséquence elle est intégrée dans la zone UD.
Village	Elle correspond à une partie de la zone UCa A une partie de la zone UDb A une petite partie de la zone ND. Il s'agit de parcelles situées au quartier Grillet d'une superficie totale de 0,4 ha desservi par l'intégralité des réseaux et par une voirie, ce qui permettra une certaine densification du quartier. Deux parcelles constructibles du secteur de l'Isclé situées dans le POS en UDb sont exclues de la zone constructible car elles sont non construites et ne bénéficient pas d'une bonne desserte par l'ensemble des réseaux. Dans le secteur de l'Isclé une coupure verte est organisée pour favoriser le déplacement de la faune et pour éviter de conférer une impression d'urbanisation s'étalant, trop, le long d'une voirie. Cette coupure verte présente donc un intérêt pour la faune, la flore, le paysage et permet d'éviter une image d'étalement urbain.
Le Cannet	Elle correspond à une partie de la zone UDb et à la zone UDc. Quelques parcelles, non bâties d'une contenance d'environ 0,2 ha, situées au voisinage du vallon du Cannet sont exclues de la zone urbanisée car leurs dessertes par les réseaux et la voirie s'avèrent insuffisantes.
Vicat	Elle correspond à une zone NB du POS et bénéficie de la présence de tous les réseaux.
La Pointe	Elle correspond à une large partie de la zone UCb, à une partie de la zone UFe et à une partie de parcelle construite située en zone ND. Une parcelle non desservie a été supprimée de la zone constructible.
La Pointe Paillon	Il s'agit d'une parcelle bâtie située dans le POS en zone UCb. La partie non construite a été exclue de la zone constructible de façon à interdire l'extension du seul espace construit entre la RD 2204 et le Paillon de Contes. La commune souhaite ainsi réduire l'impact paysager négatif de ce secteur bâti.
Vienna	Il s'agit d'une ancienne zone NB du POS, pratiquement similaire à la zone UD, quelques parcelles constructibles mais supportant un espace boisé classé ont été retirées des zones constructibles.
RD 2204	Il s'agit dans le POS d'une zone UDb dont deux parcelles ont été retirées dans le PLU, car la commune ne souhaite pas favoriser un étalement de l'urbanisation dans ce secteur.
Andrio	Il s'agit de terrains situés pour partie en zone Uda et NB du POS. Seuls ont été intégrés les terrains desservis par des voiries et l'assainissement collectif. Il convient de noter que certains terrains implantés dans le POS en zone NB. Leur implantation en zone constructible semblait difficilement justifiable du point de vue de la loi montagne. Certains terrains classés en zone ND mais bâtis ou desservis par l'ensemble des réseaux ont été intégrés à la zone UD.

9.5.2 - Le règlement de la zone UD

Les articles UD 1 et 2

Ils tiennent compte dans le POS (zone UCb, UDb et UDC) comme dans le PLU de la situation de ces quartiers qui correspondent essentiellement à une occupation résidentielle.

Les articles UD 3 et 4

Ils restent sensiblement identiques.

Les articles UD 6 et 7

Dans le PLU, comme dans le POS il a été essentiellement tenu compte de la réalité de la structure urbaine constatée sur le terrain et de la volonté de favoriser une densification. Il autorise la construction à 4m des limites séparatives et de l'alignement contre 5 dans le POS.

L'article UD 9

Il est non réglementé dans le PLU comme dans le POS.

L'article UD 10

Les hauteurs sont identiques dans le PLU et le POS.

L'article UD 12

Le PLU fixe le stationnement à 1 place pour 60m² de plancher comme dans le POS. Par contre le PLU ne reprend pas le minimum d'une place de stationnement par logement pour ne pas renchérir le coût des constructions et des acquisitions des ménages aux revenus modestes ou moyens.

L'article UD 13

Pour garder son caractère résidentiel et largement végétalisé au quartier l'unité foncière devra présenter au moins 40% d'espaces verts.

L'article UD 14

Le POS donne un COS de 0,12 pour la zone UDa et 0,08 pour la zone UDb. Le PLU ne le réglemente pas pour les raisons indiquées en préambule.

9.6 La zone UE

Il s'agit de zones urbaines disposant de l'ensemble des réseaux destinées à recevoir ou recevant des équipements collectifs d'intérêt général. Il existe deux sous-secteurs :

- UEa destiné à recevoir un équipement collectif de type médico-social sur un terrain communal;
- UEs destiné à recevoir un équipement collectif lié au sport sur un terrain communal.

9.6.1 - Le plan de la zone UE

Le PLU comprend 8 zones UE classées dans le tableau suivant du Nord au Sud.

Lieu dit	Correspondance et différence par rapport au POS
St Roch UEa	Elle correspond à l'ensemble de la zone UZ du POS destinée à recevoir un équipement collectif de type médico-social. Le foncier appartient à la commune.
St Roch UE	Elle correspond à une partie de la zone NB du POS et reçoit déjà une salle des fêtes. Le foncier appartient à la commune.
Le village UE	Elle correspond à un secteur UCa et ND au cœur des espaces construits du village recevant l'école, la mairie, des équipements sportifs. Le foncier appartient à la commune.
UES Du col	Elle correspond à une zone ND espace boisé classé du POS et bénéficie de la présence de tous les réseaux et est occupée par deux bâtis. Elle est destinée à recevoir des équipements liés au

Pelletier	sport. Le foncier appartient à la commune.
UE La Pointe Nord	Elle correspond à la zone UE du POS et ce secteur est destiné à recevoir un parc de stationnement. Il en est de même dans le PLU. Le foncier appartient à la commune.
UE La Pointe Nord- Ouest	Elle correspond à une partie de la zone UB et reçoit actuellement une école et un parking. Le foncier appartient à la commune.
UE La Pointe Nord Est	Elle correspond à un secteur situé en zone UCb du POS recevant des équipements sportifs et des terrains non affectés appartenant à la commune partiellement boisés. Le foncier appartient à la commune.
UE La Pointe Sud	Cette zone se situe en zone UFb et UFc, NDa du POS destinée à recevoir des équipements collectifs liés à l'accueil des enfants, au scolaire et au sanitaire. La destination de cette zone s'avère assez proche dans le PLU et dans le POS. Cette zone appartient pour une partie à la commune, le restant appartient à des propriétaires privés.

9.6.2 - Le règlement de la zone UE

Les articles retenus sont destinés à permettre la réalisation des équipements prévus.

Les articles UE 1 et 2

Ils ont été rédigés de façon à prendre en compte la volonté communale et de favoriser l'implantation d'équipements collectifs, dans les domaines sportifs, sanitaires et éducatifs.

Les articles UE 3 et 4

Ils imposent les raccordements aux divers réseaux.

Les articles UE 6 et 7

La réalisation de ces équipements collectifs s'effectuera sur la base projet.

Les distances par rapport aux voiries et limites séparatives restent très permissives soit en limite séparative ou à l'alignement ou à au moins 1m.

Par contre le long de la RD 2204 où des enjeux paysagers importants doivent être pris en compte la distance est d'au moins 9m par rapport à l'axe de la RD 2204.

L'article UE 9

Il est non réglementé dans le PLU sauf pour la zone UEs qui pour des raisons paysagères est limitée à 30% de façon à renforcer l'image d'un ensemble lié au sport, à la nature et à l'environnement.

L'article UE 10

La hauteur dans le PLU permet de construire jusqu'à 9m de haut pour exprimer une certaine densification et économiser de l'espace. Cette hauteur au regard de la topographie le long de la RD 2204 et des vues est de 9m par rapport au niveau de la RD 2204.

En zone UEa la déclivité du terrain et l'impact paysager ont conduit la commune à interdire les hauteurs à l'égout du toit plus haute que le niveau altimétrique de la RD.

L'article UE 12

Cet article est non réglementé. Dans ces projets d'équipement d'intérêt collectif les maîtres d'ouvrages devront définir eux-mêmes leurs besoins en matière de stationnement.

L'article UE 13

Les espaces verts devront couvrir au moins 10% de l'unité foncière de façon à éviter une minéralisation trop importante sur le plan du paysage.

9.7 La zone UF

Il s'agit d'une zone urbaine d'une contenance de 0,2 ha pour laquelle une déclaration de projet a été réalisée dans le POS et a donné suite à un dépôt de permis de construire sur l'ensemble de l'unité foncière. Ce projet

intègre une servitude d'urbanisme imposant un certain nombre de logements de type PLS. En conséquence, l'ensemble des règles d'urbanisme reprennent l'essentiel des règles de la zone UE du POS.

9.8 La zone UG

Il s'agit d'une zone urbaine, situé dans le quartier du Cannet.

9.8.1 - Le plan de la zone UG

La zone est identique dans le PLU à la zone UDC du POS

9.8.2 - Le règlement de la zone UG

Le règlement de la zone UG est sensiblement identique à celui de la zone UDC du POS.

9.9 La zone UH

Il s'agit de zones urbaines ne disposant pas de réseaux d'assainissement, les voiries y sont parfois étroites et peu propices à une densification du secteur. Elles présentent un caractère pavillonnaire relativement relâché. La commune ne souhaite permettre qu'une très faible densification tant que les voiries et réseaux n'auront pas été améliorés.

9.9.1 - Le plan de la zone UH

Le PLU comprend des zones UH classées dans le tableau suivant du Nord au Sud :

Lieu dit	Surface	Correspondance et différence par rapport au POS
Terra Communa	3,5ha	Le POS classe ces terrains en zone NB, une partie de la zone a été retirée des secteurs constructibles pour contenir l'urbanisation jusqu'à l'élargissement des voiries et la mise en place d'un assainissement collectif.
Le Collet Martin	2,4ha	Le POS classe ces terrains en zone NB, la zone constructible reste pratiquement similaire à celle du POS, une parcelle a été rajoutée car celle-ci est bâtie.
Le Collet	3,5ha	Le POS classe ces terrains en zone NB, une partie de la zone a été retirée des secteurs constructibles pour contenir l'urbanisation jusqu'à l'élargissement des voiries et la mise en place d'un assainissement collectif. De plus, le maintien dans les zones constructibles de certaines parcelles éloignées n'a pas été retenu car difficilement justifiable au regard de la loi montagne.

9.9.2 - Le règlement de la zone UH

Les articles UH 1 et 2

Ils autorisent essentiellement les maisons d'habitation, les commerces de proximité, les locaux artisanaux...

Les articles UH 3 et 4

Il impose le raccordement aux réseaux collectifs.

Les articles UH 6 et 7

Dans le PLU il est imposé une distance d'implantation de 5m au moins de façon à limiter la densité comme dans le POS.

L'article UH 9

Il est limité à 10% pour interdire toute densification. L'article est non réglementé dans le POS. Mais les superficies minimales des terrains sont de 1500m².

L'article UD10

La hauteur dans le PLU permet de construire jusqu'à 7m dans le POS pour tenir compte de la hauteur des bâtis existants.

Les articles UH 12

Le PLU fixe le stationnement à 1 place pour 60m² de plancher comme dans le POS. Par contre le PLU ne reprend pas le minimum d'une place de stationnement par logement pour ne pas renchérir le coût des constructions et des acquisitions des ménages aux revenus modestes ou moyens.

Article UH 13

Pour garder son caractère résidentiel et largement végétalisé au quartier, l'unité foncière devra présenter au moins 60% d'espaces verts contre 50% dans le POS

Article UH 14

Le PLU ne le réglemente pas. Les articles UH 6, 7, 9 et 10 définissant des petits gabarits suffisants à la réglementation de la zone. Le POS le fixe à un maximum de 8%.

9.10 La zone UI

Il s'agit d'une zone urbaine, actuellement à usage de déchetterie. Cette déchetterie doit être prochainement fermée et remplacée par une déchetterie intercommunale. La commune veut y favoriser l'implantation d'une usine de transformation des déchets verts en combustible. Une partie de ceux-ci serviront pour les besoins énergétiques du complexe-éco-sportif. Ce projet a fait l'objet d'un avis positif de la commission des sites. Il est donc possible conformément au « A » de l'article L145-3 de construire en discontinuité des espaces déjà construits.

Dans le POS la déchetterie était classée en NDa. A ce titre l'ensemble des articles sont totalement différents. Le projet présenté à la commission des sites a pour objet de créer une nouvelle zone urbanisée. Les articles du PLU correspondent au projet alors que les articles du POS n'autorisaient que des équipements sportifs et des constructions n'excédant pas 150 m² SHON.

9.11 La zone UJ

La zone UJ a pour vocation principale dans le PLU d'autoriser des équipements sportifs et culturels et subsidiairement de l'habitat et du commerce. L'ensemble des terrains appartiennent à la commune.

9.11.1 - Le plan de la zone UJ

Dans le POS cette zone correspondait à la zone UFa, et partie des zones UFb et UFe.

UJ	Dans le POS les zones UFa et UFe bénéficiaient d'une servitude de mixité sociale; Lors de la concertation de nombreux habitants du quartier de La Pointe ont demandé la suppression de ces servitudes. Globalement les destinations concernent dans le POS comme dans le PLU de l'habitat, des équipements collectifs, des commerces, bureaux...
----	--

9.11.2 - Le règlement de la zone UJ

Les articles UJ 1 et 2

Ils diffèrent dans le PLU du POS par l'obligation de réaliser une salle à vocation culturelle et une salle à vocation sportive. Dans le POS le terrain supporte une servitude d'urbanisme et dans le PLU un emplacement réservé.

Les articles UJ 3 et 4

Ils restent sensiblement identiques dans le POS et le PLU.

Les articles UJ 6 et 7

Dans le PLU les distances ont été harmonisées avec celles des zones UE qui entourent la zone UJ ce qui n'était pas le cas dans le POS.

L'article UJ 9

Il est non réglementé dans le PLU comme dans le POS.

L'article UJ 10

Les hauteurs sont identiques dans le PLU et le POS.

L'article UJ 12

Le PLU ne le réglemente pas car il existe plusieurs parkings et projets de parkings dans le secteur.

L'article UJ 13

Le PLU ne le réglemente pas car la zone est déjà très urbanisée.

L'article UJ 14

Le POS donne un COS de 1,4.

9.12 La zone UZ

Il s'agit d'une zone urbaine industrielle créée voici un siècle. Dans le POS, la zone industrielle liée à la fabrication de ciment et la zone de carrière d'extraction de matériaux nécessaires à la fabrication du ciment s'inscrivaient dans une même zone NCa d'une superficie annoncée 68,45 ha contre une superficie calculée informatiquement de plus de 70 ha. Dans le PLU, il a été fait le choix de scinder la zone industrielle (UZ) où sont implantés les bâtiments de la zone de carrière où seule l'extraction de matériaux est autorisée (Nc). Ce choix s'inscrit dans une volonté de compatibilité avec la loi montagne qui demande le regroupement des constructions.

Ainsi le PLU affecte 36 ha à la zone UZ et 78.79 ha pour la carrière. 12,2 ha de carrière dont l'extraction est terminée sont restitués en zone ND espace boisé classé et font l'objet actuellement d'un reboisement. L'extension demandée par Vicat de la carrière devra faire l'objet d'une étude d'impact. Elle est toutefois inscrite dans le PLU, en zone de carrière, comme le veut la réglementation préalablement aux autorisations d'extraction qui ne seront éventuellement données qu'une fois toutes les études et enquêtes relatives à ce projet mises en œuvre.

9.12.1 - Le plan de la zone UZ

La superficie dans le PLU est de 36 ha. Il s'agit d'une seule zone occupée par des bâtiments et cheminées de très grande hauteur et volumétrie.

9.12.2 - Le règlement de la zone UZ

Les articles UZ 1 et 2

Le PLU comme le POS autorise les équipements et bâtis de production industrielle, les entrepôts et tous les autres bâtis liés à ce type d'activité.

Les articles UZ 3 et 4

Ils rendent obligatoire le raccordement aux réseaux quand cela s'avère nécessaire car tous les bâtis industriels ne requièrent pas un raccordement à l'ensemble des réseaux, comme dans le POS.

Les articles UZ 6 et 7

Dans le PLU, il a été essentiellement tenu compte de la réalité de la structure industrielle constatée sur le terrain seule la règle 6 est réglementée dans le POS et elle diffère légèrement du PLU.

L'article UZ 9

Il est non réglementé, comme dans le POS, car cela serait contreproductif par rapport à la volonté communale de concentrer sur un seul site l'activité industrielle.

L'article UZ 10

Seules les hauteurs à moins de 10 m des voies communales sont réglementées à 12m pour éviter un front bâti trop important. Au-delà de ces 10m, la hauteur n'est plus réglementée car le voisinage est uniquement la carrière et le foncier communal. De plus ce type de production industrielle requiert des hauteurs très importantes liées aux process de fabrication.

Le POS ne réglementait pas les hauteurs.

Les articles UZ 12 et 13

Ces articles sont non réglementés car l'activité industrielle présente sur le site ne nécessite pas une réglementation spécifique, il en est pratiquement de même dans le POS.

9.13 La zone A

Il s'agit de zone agricole avec ou sans serres.

9.13.1 - Le plan de la zone A

Dans le POS les zones agricoles étaient au nombre de 3 pour une superficie d'environ 10 ha.

Dans le PLU les zones agricoles existantes restent identique sur le plan et deux nouvelles zones sont créées :

Secteur	Superficie dans le PLU	Superficie dans le POS
La Pointe	2,85 ha	2,85 ha
Terra communa	2,26 ha	2,26 ha
La Valière /le Collet	4,68 ha	4,68 ha
La Cuala	1,49 ha	0
Andrio	4.04 ha	0
Campas Nord	2,89 ha	0
Campas sud	0.69 ha	0

Surfaces calculées informatiquement

Les nouveaux secteurs agricoles créés présentent un potentiel agricole et font l'objet d'une demande de basculement en zone agricole par leurs propriétaires.

9.13.2 - Le règlement de la zone A

Les articles A 1 et 2

Seules sont autorisés conformément à l'évolution de la jurisprudence :

- Les activités, les équipements (serres, bâtiments d'exploitation...) et installations agricoles ;
- Les équipements d'intérêt collectifs comme les bornes à incendie, les pylônes etc...

Les articles A 3 et 4

Le raccordement est fonction des équipements existants sur le terrain.

Les articles A 6 et 7

Dans le PLU, il a été fixé des distances d'au moins 10 m car les nouvelles constructions ne nécessitent pas une proximité des limites de propriété. Dans le POS la distance était limitée à 5 m. Le PLU autorise l'implantation de serres à l'alignement / en limites séparatives ou en retrait d'au moins 1 m pour ne pas pénaliser les productions maraichères.

Les articles A 9, 12 et 13

Ces articles ne sont pas réglementés car sans intérêt dans un cadre agricole.

L'article A 10

La hauteur est limitée à 7 m pour ne pas impacter le paysage comme dans le POS.

9.14 Les zones N

Elles comprennent des zones :

- Nc : dédiée aux carrières et zones d'extractions ;
- Nch : zone naturelle où dominant les chênes ;
- No : destinée à l'exploitation des oliviers ;
- Ns : dédiée à la pratique du sport ;
- N : espaces boisés classés ;
- N : espace naturel non protégé.

9.14.1 - Le plan de la zone N

Le PLU présente une analyse plus fine que le POS en distinguant les zones occupées par des forêts de chênes et les oliviers. Les espaces boisés classés ont été réduits pour permettre des coupes de résineux dans les zones No et Nch.

Au regard du POS, la limite de zonage de la carrière est reculée de plus de 10 m de façon à s'éloigner du Paillon et présenter un impact beaucoup plus faible sur le Paillon ses milieux et sa ripisylve et ainsi garantir la trame bleue du SCoT.

9.14.2 - Le règlement de la zone N

Les articles N 1 et 2

Une extension limitée des bâtis de plus de 100 m² de plancher est autorisée. Un minimum de 100 m² de plancher est demandé pour éviter que des cabanons se transforment en villa.

En zone Ns les équipements légers liés aux sports sont autorisés.

Le POS était plus permissif, mais la volonté de la commune dans le PLU est d'éviter le mitage.

Les articles N 3 et 4

Le raccordement est obligatoire quand le réseau existe à proximité comme dans le POS.

Les articles N 6 et 7 et 8

Dans le PLU, il est demandé une distance d'au moins 10 m par rapport aux limites car se rapprocher plus des limites ne semble pas nécessaire alors que le POS la place à 5 m.

L'article N 10

Le PLU ne prend en compte que la hauteur des bâtiments mais les limite aussi à 7 m comme dans le POS.

Les articles N 9, 12

La commune estime qu'au regard de la situation urbaine actuelle, il n'y a pas lieu de réglementer ces articles.

L'article N 13

Il est imposé 50% d'espaces verts pour garder le caractère naturel du site sauf en zone Ns dédiée aux sports ou la volonté est de contenir les installations sportives dans un espace limité.

9.15 La zone NA du POS

Cette zone non construite rebasculé dans les zones N du PLU car elle aurait constitué un étalement urbain non justifiable par rapport aux besoins en logement de la commune.

9.16 Les zones NB du POS

Elles ont soit été intégrées dans les zones U du PLU en fonction d'une logique d'urbanisation soit basculées en N comme les zones de Trufart, La Madonna, Fouan, la Grassette par suite de leur impact paysager et de l'étalement urbain qu'elles auraient impliquées et de l'accroissement de la population non voulu qu'elles auraient induites. De plus, certaines zones comme la Grassette, peu denses, correspondent aux espaces verts du SCoT.

9.17 Comparaison des superficies du PLU et du POS

9.17.1 - Superficies du PLU

Zone	Quartier	Surface totale en ha	Surface disponible pour l'habitat en m ²	Rétention foncière et VRD 20%	Nombre d'habitants par logement	Nombre de lots de terrains de 700m	Nombre supplémentaire d'habitants potentiel sur le quartier	Surface totale de la zone	Nombre total potentiel d'habitants sur la zone
UA	Le village	1,9	500	0,2	2,15	0,6	0,0	2,3	0,0
	le village	0,07	0	0,2	2,15	0,0	0,0		
	Le Collet	0,3		0,2	2,15	0,0	0,0		
UB	La Pointe	1,2	0	0,2	2,15	0,0	0,0	1,2	0,0
UC	Le Village	6,58	15673	0,2	2,15	18,7	40,1	6,6	40,1
UD	Le Fugairon	2	5677	0,2	2,15	6,8	14,5	46,7	187,0
	Sous la mairie	11,27	15359	0,2	2,15	18,3	39,3		
	Le Cannet	7,15	11355	0,2	2,15	13,5	29,1		
	RD2204 l'Ibac	2,9	2086	0,2	2,15	2,5	5,3		
	La Pointe ouest	0,12	0	0,2	2,15	0,0	0,0		
	La Pointe	5,42	5439	0,2	2,15	6,5	13,9		
	Vienna	9	22469	0,2	2,15	26,7	57,5		
	La Grave de Blausasc	2,59	8208	0,2	2,15	9,8	21,0		
	Pont de Peille Nord	1,7	1140	0,2	2,15	1,4	2,9		
	Pont de Peille Sud	0,25	0	0	2,15	0,0	0,0		
	Andrio	4,27	1331	0,1	2,15	1,6	3,4		
UE	St Roch UEa	0,6	0	0,2	2,15	0,0	0,0	6,5	0,0
	ST Roch UE	0,9	0	0,2	2,15	0,0	0,0		
	Village	1,4	0	0,2	2,15	0,0	0,0		
	Col Pelletier	0,86	0	0,2	2,15	0,0	0,0		
	La Pointe école	0,15	0	0,2	2,15	0,0	0,0		
	La Pointe parking tennis	0,5	0	0,2	2,15	0,0	0,0		
	La Pointe lit médicalisé	2,1	0	0,2	2,15	0,0	0,0		
UF*	La Pointe Nord	0,2		0,2	2,15	0,0	76,7	0,2	76,7
UG	Le Cannet	1	10000	0,2	2,15	11,9	25,6	1,0	25,6
UH	Terra communa	3,5	2600	0,2	2,15	3,1	6,7	9,4	22,2
	Le Collet Martin	2,4	1280	0,2	2,15	1,5	3,3		
	Le Collet	3,5	4800	0,2	2,15	5,7	12,3		
UI	Col Pelletier	1,15	0		2,15	0,0	0,0	1,2	0,0
UJ*	La Pointe	0,4	0	0,2	2,15	0,0	10,8	0,4	11,5
UZ	Vicat	36	0					36,0	0,0
Total						128,5		111,4	363,1

UF* : 2000m² de plancher réservés à l'habitat soit pour un logement de 60m²: 2,15 habitants ce qui fait 92 habitants
 UJ* : Il s'agit comme la zone UF d'un secteur recevant du logement collectif, on suppose qu'il y aura 5 appartements.
 UB, UC, UD, UG, UH : il s'agit de zones où il devrait y avoir essentiellement des logements individuels, même si le PLU présente une volonté de densification. La densification passera par des villas accolées plus que par des petits collectifs. On comptera donc une villa pour 700m² de terrain et une taille de ménages de 2,15 personnes.
 UE, UI, UZ: Pas d'habitat

Zone	Quartier	Surface totale en ha
A	Terra communa	2,26
	Ginovese	4,35
	Le Collet	4,68
	RD 2204	2,82
	Andrio Nord	0,17
	Andrio Sud	4,03
	Campas nord	2,89
	Campas sud	0,69
Total		21,89

Zone	Quartier	Surface totale en ha	Surface totale des secteurs N
Nc	Blausasc Nord	28,56	78,79
	Blausasc Sud	50,23	
Nch	Blausasc centre	59,08	59,08
No	Ginovese	16,92	18,12
	Le Cannet	1,2	
	Bordolon	0,57	
	Colletta	1,61	
Ns	Col Pelletier	5,79	5,79
N EBC			569,7
N			156,3

Surface totale de la commune : 1021 ha.

9.17.2 - Superficies du POS

	Quartier	Superficie en ha
UA	Vieux village	2,05
UB	La Pointe	1,3
UC	Le village	15,5
	La Pointe	
UD	Le Village	22,3
	Andrio	
UE	La Pointe	0,2
UF	La Pointe	2,1
NA	Le Village	6,5
NB	Village	48,3
	Terra Communa	
	Collet de Martin	
	Caucade	
	La Vallière	
	Vienne	
	Pont de Peille	
	Andrio	
NCa	La Pointe	10,20
	Terra Communa	
	La Vallière	
NCb	Carrière Vicat	68,45
ND		775,20
NDa	Gallets	4.20
	La Pointe	
NDr		42,70
Total		998.80*

* Le POS donne une surface communale erronée.

9.17.3 - Superficies du POS et du PLU comparées

9.17.3.1 - Comparaison des zones constructibles du POS et du PLU

Il existe trois façons de comparer les surfaces du POS et du PLU. La première consiste à comptabiliser l'ensemble des surfaces potentiellement constructibles du POS et celles du PLU. La deuxième de comparer les zones U du POS et celles du PLU. La troisième de comparer les surfaces du POS et du PLU de façon plus pragmatique.

Comparaison des zones U du POS et du PLU

Dans le POS les zones U représentent 47,85 ha contre 111,4 ha dans le PLU. Si seuls ces chiffres sont retenus alors le PLU impacterait plus beaucoup plus les zones naturelles que le POS.

Comparaison des zones effectivement constructibles immédiatement ou en différé du POS et du PLU

Dans le POS, les zones effectivement constructibles directement sont les zones U, NB, et NCb qui comprennent 36 ha d'espaces urbanisés à caractère industriel. Au total les zones U comptent : 47,85 ha, les zones NB : 48,3ha et NCb : 68,45ha soit un total de 164,6 ha.

De plus, le POS présente une zone NA de constructibilité différée de 6,5ha.

Au total le POS présente 171,1ha potentiellement constructibles directement ou à terme.

Alors que le PLU ne compte que 111,4 ha effectivement constructibles. Dans ce cadre-là le POS impacte largement plus l'environnement que le PLU.

Comparaison des zones effectivement constructibles immédiatement du POS et du PLU

Dans le POS, seuls 36ha des zones NCb carrière reçoivent des bâtiments industriels. Dans ces conditions les zones directement et effectivement constructibles du POS offrent une superficie de :

Zone U : 47,85ha + Zone NB : 48,3ha + Zone NCb effectivement construite : 36 ha soit un total de : 132,15 ha.

Avec 111,4 ha effectivement constructibles dans le PLU, le POS impacte largement plus l'environnement que le PLU.

Ce qu'il faut retenir : Comparaison des zones constructible du POS et du PLU

- Le PLU présente en matière de zones constructibles des surfaces ouvertes à la construction largement inférieures à celles du POS.

9.17.3.2 - Comparaison des zones de carrières du POS et du PLU

Il existe, là encore, différentes façons de comptabiliser ces zones.

Comparaison de la zone NCb du POS et de la zone Nc du PLU

Le POS présente une zone NCb de 68,45 ha contre 78,79ha dans le PLU. Pris comme cela, le PLU présenterait une superficie de carrière supérieure de seulement 10 ha au POS.

Comparaison des zones effective de carrière du POS et du PLU

La zone NCb du POS intègre sur 36 ha les bâtiments industriels de la cimenterie et de la carrière. La zone de carrière pointée dans le POS ne serait donc que de 32,45 ha (= 68,45ha - 36ha). Le PLU créerait dans ce décompte environ 46,34 ha supplémentaires de carrière.

Dans les faits ces chiffres doivent être modulés. Plusieurs ha sont en exploitation alors que le POS les zone en zone ND. Ainsi, entre le projet d'extension de la carrière et l'actuelle autorisation préfectorale de carrière, la différence ne porterait que sur 30ha.

Ce qu'il faut retenir : Comparaison des zones de carrières du POS et du PLU
<ul style="list-style-type: none">➤ Si les surfaces de carrière augmentent de 46,34 ha dans le PLU au regard du POS. Il semble que sur le terrain l'extension ne porte réellement que sur 30ha.➤ La commune soucieuse de l'impact environnemental de la carrière et de son éventuel arrêt a choisi d'accepter son extension.➤ Afin de compenser l'impact sur les espaces forestiers, la commune s'engage à acquérir dans les 10 ans : 40 ha d'espaces naturels afin de les protéger.

9.17.3.3 - Comparaison des zones agricoles du POS et du PLU

Le POS affecte 10,20 ha aux espaces agricoles (cf. rapport de présentation du POS p.40). Le PLU accroît nettement ces surfaces en les portant à 21.89 ha. De plus le PLU affecte 18,12 ha aux oliveraies.

9.17.3.4 - Comparaison des zones naturelles du POS et du PLU

Si l'on exclue les zones de carrières, le POS totalise 822,1 ha de zones naturelles contre 808,9 ha pour le PLU. Les zones restent donc sensiblement identiques dans le POS et le PLU.

Le rapport de présentation du POS précise que 67% du territoire communal serait en espace boisé classé soit environ 684 ha. Le PLU en présente seulement 569,7ha. Le PLU a exclu des espaces boisés classés :

- les zones de chênaies et les oliveraies qui représentent 77,2ha pour autoriser plus facilement les coupes de résineux qui étouffent ces secteurs.
- autour des zones bâties les espaces boisés ont été supprimés de façon à permettre des coupes pour limiter les risques en cas de feux de forêts.

10. La compatibilité du PLU au SCoT, aux servitudes administratives et au SDAGE

10.1 Compatibilité du PLU avec le SCoT

10.1.1 - Un PADD qui s'appuie sur le PADD du SCoT

Le PLU prend en compte les orientations d'aménagement suivantes du SCoT. Ainsi de nombreuses orientations du SCoT sont inscrites dans les orientations du PADD.

Orientations du SCoT	PLU
Orientation 1.1 : Rechercher et privilégier les formes urbaines moins consommatrices d'espace et d'énergie	Orientation n° 1
Orientation 1.2 : Privilégier un développement urbain en fonction des infrastructures de transports et des réseaux	Orientation n° 2
Orientation 1.3 : Développer les services de proximité	Orientation n° 14
Orientation 2.1 : Préserver et valoriser les forêts, massifs et espaces pastoraux	Orientation n° 3
Orientation 2.2 : Prendre en compte la trame verte, les milieux et espaces naturels remarquables	Orientation n°7
Orientation 2.4 : Garantir la pérennité de la trame bleue	Orientation n°4
Orientation 2.5 : Mettre en place des espaces tampons pour promouvoir les alternances ville/espaces naturels	Orientation n°7
Orientation 2.6 : Conforter les espaces agricoles	Orientation n°8
Orientation 2.7 : Favoriser l'intégration paysagère des axes de déplacement, entrées de ville et zones d'activités	Orientation n°5
Orientation 2.8 : Préserver l'identité architecturale des sites, des villages et de leurs socles	Orientation n° 6
Orientation 3.1 : Prendre en compte les PPR, prévenir le risque d'incendie et intégrer le risque sismique	Orientation n° 10
Orientation 3.4 : Participer à l'amélioration de la qualité de l'air	Orientation n°11
Orientation 3.5 : Diminuer les nuisances sonores	Orientation n° 11
Orientation 3.6 : Poursuivre la gestion durable des déchets	Orientation n° 11
Orientation 4.1 : Préserver et pérenniser la ressource en eau	Orientation n°9
Orientation 4.2 : Promouvoir les économies en eau et l'utilisation des énergies renouvelables	Orientation n°9
Orientation 4.3 : Gérer la ressource minérale	Orientations n° 11 et 18
Orientation 5.1 : Favoriser une production de logements suffisante, diversifiée et équilibrée	Orientation n°12
Orientation 5.2 : Veiller à la qualité des aménagements et promouvoir le renouvellement urbain	Orientation n°13
Orientation 6.1 : Privilégier l'implantation des commerces et services de proximité dans le cœur des villages	Orientation n°14

Orientation 6.2 : Favoriser une offre en équipements de loisirs, sports, culture en respectant l'équilibre entre caractère communal et intercommunal	Orientation n°17
Orientation 7.1 : Améliorer les déplacements et privilégier l'utilisation des transports en commun	Orientation n°15
Orientation 7.3 : Aménager pour promouvoir les modes de déplacement doux	Orientation n°16
Orientation 8.3 : Susciter et promouvoir une activité économique diversifiée et l'implantation d'entreprises	Orientation n° 20
Orientation 8.4 : Conforter et développer la filière médico-sociale	Orientation n° 19
Orientation 8.6 : Promouvoir une agriculture adaptée au territoire	Orientation n°21

Ainsi, le PLU, au travers de son PADD présente une compatibilité forte avec le SCoT

10.1.2 - Les carrières dans le PLU et le SCoT

Le SCoT appuie fortement la nécessité d'assurer le maintien des carrières et de l'industrie cimentière. Face à la carence en matière première le PLU a choisi d'étendre le périmètre des carrières de façon à éviter la fermeture de la cimenterie et des carrières de Blausasc. A ce titre le PLU présente une compatibilité forte avec le SCoT.

En autorisant l'extension des carrières le PLU sauve les carrières. Il convient cependant de vérifier que les espaces prévus pour les extensions de carrières du SCoT correspondent à celles du PLU. Cela revient à déterminer si l'extension de la carrière s'opère dans les espaces prévues par la cartographie du SCoT ou dans des espaces de la trame verte et bleue du SCoT.

L'ensemble des lits des paillons se situe en zone naturelle dans le PLU. Les limites de la carrière apparaissant dans le POS ont été éloignées de 10 m par rapport au Paillon dans le PLU dans les zones voisines du Paillon de façon à garantir au mieux la trame bleue du Paillon et impacter le moins possible ces milieux sensibles. Ce choix communal permet de préserver la trame bleue comme le demande le SCoT.

En matière de cartographie, le SCoT présente l'ensemble des communes du Pays des Paillons à une échelle difficile à interpréter avec précision dans le secteur des carrières. Il en résulte que les carrières présentées dans le PLU peuvent se situer dans la zone de carrière prévue par le SCoT ou déborder dans les espaces verts. La commune soucieuse de préserver la nature a compensé l'extension des carrières par la restitution en zones naturelles de nombreux terrains considérés comme constructibles dans le POS. De façon globale les espaces naturels et agricoles du POS et du PLU présentent des superficies sensiblement identiques.

10.1.3 - Les zones constructibles dans le PLU et le SCoT

La commune souhaite un accroissement de l'ordre de 350 habitants pour se situer en compatibilité forte avec le SCoT. En conséquence, les zones constructibles ont été retenues pour limiter la croissance démographique à 350 habitants.

Sur le plan des documents graphiques il est encore difficile d'affirmer une compatibilité certaine au regard de la précision et de l'échelle des documents du SCoT. Il apparaît cependant évident que le secteur de Terra Communia se situe en zone verte du SCoT. Aussi le PLU n'a zoné, en UH, que le secteur déjà urbanisé de façon dense de Terra Communia. Il convient de rappeler que le règlement de la zone UH n'est pas de nature à favoriser un fort accroissement de l'urbanisation dans ce secteur.

10.1.4 - Les zones agricoles dans le PLU et le SCoT

Le SCoT positionne à priori sur le territoire de Blausasc deux exploitations dont une est en activité et l'autre a cessé de l'être. Le SCoT propose aussi semble-t-il un autre secteur d'exploitation. Le PLU reprend ces secteurs et en rajoute deux autres.

10.1.5 - Les zones naturelles dans le PLU et le SCoT

Au regard des précisions cartographiques du SCoT, il semble que le PLU respecte la trame verte du SCoT et a classé ces espaces en zone N, No, Nch et A à l'exception de la zone UH de Terra Communia évoquée au paragraphe 10.1.3.

10.2 Compatibilité du PLU avec les P.P.R

10.2.1 - Le PLU et les PPR mouvements de terrain et inondation

Le plan de zonage reprend avec une trame rouge et une trame bleue les zones soumises à des aléas respectivement forts ou moyens et faibles. Les pétitionnaires devront donc se référer aux PPR annexés au PLU pour prendre connaissance des dispositions et des contraintes imposées par ces documents. D'une façon générale aucune zone constructible ne se situe dans un secteur d'aléas forts identifiés dans les PPR. Par contre des zones d'aléas moyens ou faibles interceptent des zones constructibles. En conséquence le PLU est compatible avec les PPR.

10.2.2 - Le PLU et le document d'aléas géotechniques.

Un ancien arrêté préfectoral avait mis en application un plan d'aléas géotechniques qui couvrait l'intégralité du territoire communal ce qui n'est pas le cas des PPR. Ce document a été réalisé avec des méthodes anciennes qui ne sont plus utilisées actuellement. La commune soucieuse d'informer des risques éventuelles a reporté par une trame grise de document dans les plans de zonages et cet ancien plan est annexé au PLU. Il convient cependant de préciser que la qualité de cet ancien document n'a pas permis de le caler avec exactitude sur le plan de zonage. En conséquence ce report n'a pour fonction que d'alerter les pétitionnaires qui devront vérifier si leur terrain est effectivement soumis à un risque.

10.3 Compatibilité du PLU avec les servitudes administratives

Le territoire communal est concerné par quatre servitudes administratives :

- A8 Protection des bois et forêts ;
- AS1 Conservation des eaux ;
- I4 Electricité
- PT2 Télécommunications
- PT3 Télécommunications

Afin de permettre les coupes des arbres qui seraient gênants pour la distribution de l'électricité aucun espace boisé classé ne se situe sous la servitude I4.

En ce qui concerne la servitude A8, elle porte essentiellement sur des espaces boisés et sur la carrière. Le Préfet des Alpes-Maritimes a conformément au droit autorisé l'extraction dans des terrains pour partie concernés par cette servitude. En conséquence le PLU qui tient compte de l'arrêté préfectoral autorisant les carrières est compatible avec la servitude A8 ;

Le PLU par ailleurs ne présente aucune disposition de nature à porter atteinte aux servitudes PT2 et 3.

La servitude AS1 couvre une partie de la zone N et tout le village de Blausasc. Les contraintes du périmètre éloigné de protection des sources n'interdisent pas l'urbanisation

En conséquence le PLU ne présente pas d'incompatibilité avec les servitudes administratives.

10.4 Compatibilité du PLU avec le SDAGE

Le SCoT est compatible avec le SDAGE au travers de ses orientations : 2.4 garantir la pérennité de la trame bleue ; 3.1 prendre en compte les plans de prévention des Risques ; 4.1 préserver et pérenniser la ressource en eau ; 4.2 promouvoir les économies en eau et les économies d'énergie qui renvoie dans le PLU aux orientations n°4, 10 et 9.

De plus le PLU met en œuvre des dispositions de nature à préserver la trame bleue. En effet l'ensemble des Paillons se situe en zone naturelle et dans l'ensemble des zones sauf pour la micro zone UD de la Pointe et pour la zone UZ les zones de carrières et les zones constructibles sont suffisamment éloignées des berges du Paillons pour assurer la préservation des Paillons.

Le PLU pointe une volonté d'améliorer les réseaux d'assainissement et d'eau de façon à n'occasionner aucun préjudice à la ressource en eau.

Le PLU prend en compte la sécurité pointée par le SDAGE en n'autorisant aucune construction dans les zones d'aléas forts en matière d'inondation.

11. Annexe – Bibliographie, Sources

Données climatiques :

- Météo France.

Qualité de l'air :

- le Plan Régional de la Qualité de l'Air (PRQA) du 10 mai 2000,
- Plan de Protection de l'Atmosphère des Alpes-Maritimes et réseau de surveillance AtmoPACA,

Topographie - géologie :

- les données topographiques proviennent des cartes IGN au 1/25 000, et du site internet Géoportail,
- les données géologiques sont issues de la carte Menton - Nice du BRGM au 1/50 000.

Hydrologie :

- SDAGE approuvé en novembre 2009,
- réseau de bassin Rhône Méditerranée (site Internet notamment).

Patrimoine naturel et biodiversité

- fiches officielles des sites protégés pour leur intérêt biologique à proximité du secteur (ZNIEFF, sites éligibles au réseau Natura 2000, propositions de sites d'intérêt communautaire...) – site internet DREAL PACA (Carmen)
- Conservatoire Botanique National Méditerranéen, base de données Silène : <http://silene.cbnmed.fr>,
- prédiagnostic faunistique et floristique réalisé par les bureaux d'étude Hervé Gomila – Naturalia, mars 2009

Population, activités, logement

- site internet de l'INSEE (www.insee.fr),
- site internet de l'inspection des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) en PACA pour les ICPE (<http://icpe-paca.epistrophe.org>),
- chambre des métiers et de l'artisanat des Alpes-Maritimes,
- photographie aérienne (Google earth).

Voirie, transports

- site internet du réseau de transport en commun du Conseil Général des Alpes-Maritimes (www.cg06.fr).

Réseaux

- données du SAUR – Centre Alpes Méditerranée,
- données du SILCEN – Syndicat Intercommunal des Cantons de Levens, Contes, l'Escarène et Nice.

Patrimoine et paysage

- le site de la direction de l'architecture et du patrimoine du ministère de la culture (www.culture.gouv.fr/culture/inventai/patrimoine/) et la base Mérimée,
- Atlas des Paysages des Alpes-Maritimes,
- Diagnostic paysager – rapport de présentation du PLU de Blausasc réalisé par le bureau d'étude Atelier Fleuridas Paysage en janvier 2009,
- visites de terrain.

Documents et règles d'urbanisme

- Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes,
- Schéma de COhérence Territoriale du « Pays des Paillons »,
- Plan d'Occupation du Sol de Blausasc,
- Plan de Prévention des Risques de Blausasc (inondation, mouvement de terrain), consultables sur le site internet www.ial06.fr.