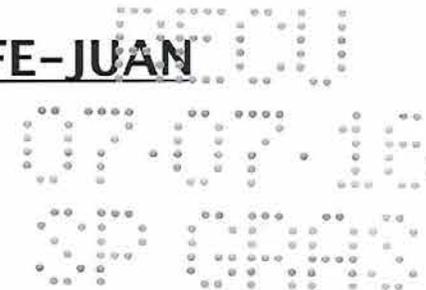


DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

COMMUNE DE VALLAURIS GOLFE-JUAN



# PLU

4<sup>ème</sup> MODIFICATION  
DE DROIT COMMUN APPROUVEE LE 29 JUIN 2016

## I. RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du 29 juin 2016

Madame Le Maire de VALLAURIS GOLFE-JUAN :



	2
I. CADRE JURIDIQUE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION.....	6
II. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION .....	13
<b>A. LE RENFORCEMENT DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE ET DU CADRE DE VIE .....</b>	<b>13</b>
1. Augmenter la liste des bâtiments et édifices d'un grand intérêt architectural .....	13
2. Renforcer la protection des vallons non recouverts .....	14
3. Mettre en place deux périmètres d'attente d'un projet global (PAPAG) dans le centre-ville de VALLAURIS.....	14
4. Instaurer l'obligation de réaliser des places de stationnement pour les véhicules électriques et pour les visiteurs dans les projets neufs de collectifs d'habitation.....	19
5. Renforcer l'obligation de préserver des espaces non imperméabilisés afin de limiter l'impact du ruissellement collinaire.....	20
6. Préserver l'équilibre entre le végétal et le bâti dans les paysages.....	21
7. Améliorer les formes urbaines .....	25
<b>B. CREATION D'UN SECTEUR UBg A PROXIMITE IMMEDIATE DU CENTRE VILLE DE VALLAURIS AFIN D'ACCUEILLIR UN PROJET DE RESIDENCE POUR PERSONNES AGEES ET LE NOUVEAU CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL .....</b>	<b>28</b>
1. Mise en place de règles permettant la réalisation des objectifs du secteur UBg.....	29
2. Modification de la servitude de mixité sociale n°1.....	30
<b>C. LA TRANSPOSITION DE LA LOI ALUR DANS LES REGLEMENTS DES ZONES .....</b>	<b>32</b>
<b>D. LE MAINTIEN DE L'ACTIVITE DANS LES CENTRES VILLES ET L'ENCOURAGEMENT DU SECTEUR HOTELIER.....</b>	<b>33</b>
1. Etendre l'interdiction du changement de destination des locaux commerciaux et artisanaux en habitations .....	33
2. Faire évoluer la surface maximale autorisée des commerces dans les secteurs de la zone UA de 200 m <sup>2</sup> à 750 m <sup>2</sup> .....	33
3. Favoriser la réalisation de projets hôteliers à à GOLFE-JUAN .....	34

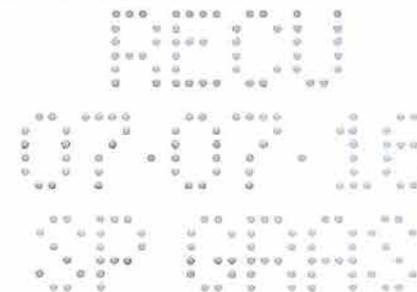


<b>E. L'AMELIORATION DE L'OPERATIONNALITE DU DOCUMENT D'URBANISME</b> .....	34
1. Intégration de la nouvelle codification des articles du code de l'urbanisme dans les documents du PLU.....	34
2. Intégration du nuancier de référence dans les dispositions générales du règlement.....	35
3. Ajustements et corrections de plusieurs articles du règlement, afin d'en renforcer sa compréhension et son opérationnalité.....	35
4. Intégration de la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU, approuvée le 27 juin 2014.....	37
5. Mise à jour du fond de plan cadastral des documents graphiques existants.....	37
6. Insertion en tant qu'annexe dans le dossier de PLU, du périmètre de la convention de projet urbain partenarial (PUP) permettant la réalisation d'un rond-point dans la zone d'activité de Saint-Bernard.....	38
III. TRADUCTION DANS LES DOCUMENTS DU PLU.....	39
<b>A. LES MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT</b> .....	40
1. Les dispositions générales du règlement.....	41
2. Les dispositions du règlement relatives aux zones - Modification des dispositions existantes.....	63
<b>B. LES MODIFICATIONS APORTEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES</b> .....	136
1. Document graphique 3a « zonages et emplacements réservés - PLAN GENERAL ».....	137
2. Document graphique 3b « zonages et emplacements réservés - VALLAURIS ».....	137
3. Document graphique 3c « zonages et emplacements réservés - GOLFE-JUAN ».....	138
<b>C. LES MODIFICATIONS APORTEES A LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES ET DES SERVITUDES</b> .....	139
1. Concernant la partie consacrée aux emplacements réservés :.....	140
2. Concernant la nouvelle partie consacrée à la servitude au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme (anciennement L.123-2 a) du même code) : .....	140
3. Concernant la partie consacrée aux servitudes instaurées au titre de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme (anciennement L.123-2 b) du même code) :.....	141

	4
<b>D. LES MODIFICATIONS APORTEES AUX ANNEXES</b> .....	142
1. Suppression de la liste des lotissements de plus de 10 ans ayant maintenus leurs règles.....	143
2. Suppression d'un secteur de majoration du volume constructible.....	143
3. Annexion du périmètre du projet urbain partenarial (PUP) concernant la réalisation d'un giratoire sur le CD 135.....	143
 IV. EVALUATION DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU.....	 145
<b>A. RESPECT DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.153-31 DU CODE DE L'URBANISME PAR LE PROJET</b> .....	145
1. Le projet de modification ne doit pas changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).....	145
2. Le projet de modification ne doit pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.....	146
3. Le projet ne doit pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.....	146
4. Le projet ne doit pas ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.....	147
<b>B. ABSENCE D'ATTEINTE ENVIRONNEMENTALE DU PROJET DE 4<sup>ème</sup> MODIFICATION DU PLU</b> .....	147

Depuis son approbation le 20 décembre 2006, le plan local d'urbanisme (P.L.U) de la commune de Vallauris Golfe-Juan a fait l'objet de plusieurs évolutions successives :

- La modification n°1, approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 12 décembre 2007,
- La mise à jour n°1 du P.L.U, par arrêté de Monsieur le Maire en date du 8 juillet 2009,
- La modification simplifiée n° 1, approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 28 avril 2010,
- La révision simplifiée n°1, approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 22 octobre 2010,
- La modification n°2, approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 15 décembre 2010,
- La mise à jour n°2 du P.L.U, par arrêté de Monsieur le Maire en date du 1er octobre 2012,
- La modification n°3, approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 14 mars 2013,
- La mise à jour n°3 du P.L.U, par arrêté de Monsieur le Maire en date du 15 avril 2013,
- Enfin, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, concernant le secteur du FOURNAS, en date du 27 juin 2014.



## I. CADRE JURIDIQUE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

- L'article R.123-2 ancien du code de l'urbanisme (toujours applicable à la présente procédure selon le VI de l'article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015), précise qu' « en cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés ». C'est l'objet du présent document.
- L'ensemble des mesures contenues dans le projet de modification est compatible avec les documents d'urbanisme supra-communaux, soit :
  - la directive territoriale d'aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes approuvée le 2 décembre 2003 par le décret n°2003-1169 ;
  - le schéma de cohérence territoriale (SCOT) approuvé le 5 mai 2008 par la communauté d'agglomération SOPHIA ANTIPOLIS.
- Le projet de modification doit être conforme aux dispositions combinées des articles L.151-36 et L. 153-31 du code de l'urbanisme (ce dernier reprenant les dispositions de l'ancien article L.123-13 du même code) et être exempt d'atteinte environnementale. C'est bien le cas en l'espèce, tel qu'il est démontré dans la quatrième partie de ce rapport de présentation.
- Le projet qui a été soumis à enquête publique n'a pas fait l'objet d'une concertation préalable avec le public.
- Le projet de modification n'est pas soumis à l'évaluation environnementale des articles L.104-2 et L.104-3 du code de l'urbanisme (qui reprennent les dispositions des articles L.121-10 et R.121-14 anciens du même code) du fait de l'absence d'effets notables sur l'environnement (se reporter à la partie IV du présent rapport).
- La présente modification est conduite conformément aux dispositions des articles L.153-36, L.153-37 du code de l'urbanisme :
  - Elle a été engagée à l'initiative de Madame le Maire de VALLAURIS GOLFE-JUAN,
  - Elle a fait l'objet d'une enquête publique organisée par Madame le Maire et menée conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. L'enquête s'est déroulée du 29 février 2016 au 1<sup>er</sup> avril 2016 en l'hôtel de Ville de VALLAURIS, place JACQUES CAVASSE.

- Avant l'enquête publique, le projet de modification n°4 du PLU a été soumis, conformément aux dispositions de l'article L153-40 du code de l'urbanisme, aux personnes publiques associées suivantes :
  - Monsieur le Préfet des ALPES-MARITIMES,
  - Monsieur le Sous-préfet de l'arrondissement de GRASSE,
  - Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération SOPHIA-ANTIPOLIS,
  - Monsieur le Président du Conseil départemental des ALPES-MARITIMES,
  - Monsieur le Président du Conseil régional PROVENCE ALPES COTE D'AZUR,
  - Monsieur le Président de la Chambre de commerce et de l'industrie des ALPES-MARITIMES,
  - Monsieur le Président de la chambre d'agriculture des ALPES-MARITIMES,
  - Monsieur le Président de la chambre des métiers et de l'artisanat des ALPES-MARITIMES,
  - Monsieur le Président de la section régionale de la conchyliculture,
  - Monsieur le Député-Maire d'ANTIBES JUAN-LES PINS,
  - Monsieur le Député-Maire de CANNES,
  - Monsieur le Maire de MOUGINS,
  - Madame le Député-Maire du CANNET,
  - Monsieur le Sénateur-Maire de VALBONNE,
  - Monsieur le Directeur départemental des territoires et de la mer,
  - Monsieur le Directeur du service territorial de l'architecture et du patrimoine.



- Suite à ces notifications, trois avis sur le projet sont parvenus à la commune :
  - Celui de l'Etat, via la Direction départementale de l'équipement (DDTM), assorti de remarques,
  - Celui du Conseil départemental, favorable sans réserves,
  - Celui de la Communauté d'agglomération SOPHIA ANTIPOLIS (CASA), assorti de remarques.
- Le 6 avril 2016, faisant suite à l'enquête, le commissaire enquêteur a remis à la commune maître d'ouvrage du projet de modification un procès-verbal de synthèse des observations, conformément aux dispositions de l'article R.123-8 du code de l'environnement. L'autorité territoriale a produit ses observations consignées dans un mémoire le 20 avril 2016.

Le commissaire enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions le 22 avril 2016. Ceux-ci sont consultables en l'hôtel de Ville au service urbanisme foncier aménagement.

#### Résultat de l'enquête publique et modification du dossier à postériori

L'article L.153-21 du code de l'urbanisme permet à l'issue de l'enquête de modifier le plan local d'urbanisme afin de tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Au vu du résultat de l'enquête publique, il s'avère nécessaire de procéder à des modifications ponctuelles du projet. Il s'agit de tenir compte de certaines remarques émises par les personnes publiques associées ainsi que par le public.

Ces modifications respectent les deux principes dégagés par la jurisprudence du Conseil d'Etat :

- elles sont conformes à l'intérêt général (CE, 20 mai 1966, *Dame Veuve Pouvillon*)
- elles ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet (*Dame Veuve Pouvillon*, préc. - CE, 7 janvier 1987 *M. P. Duplaix*).

Elles sont détaillées ci-dessous :

- Faisant suite aux remarques de l'Etat par le biais de la DDTM :
  - dans la partie I « cadre juridique de la modification » du rapport de présentation, une précision est apportée quant aux articles du code de l'urbanisme régissant la modification du PLU (articulation des articles L.153-31 et 36) ;
  - dans la partie II « renforcement de la protection du patrimoine et du cadre de vie » du rapport de présentation, une rectification de la vue aérienne du PAPAG n°2 est effectuée suite à une erreur dans l'emprise du secteur concerné ;
  - dans le rapport de présentation il est rectifié plusieurs erreurs concernant des renvois de page ;
  - à l'article 11.7 des dispositions générales du règlement, une erreur dans la définition des destinations fixées par l'article R.151-27 du code de l'urbanisme est rectifiée.
  - à l'article UB 10, l'interdiction de changement de destination accompagnant la disposition instaurée afin de favoriser la construction d'établissement hôtelier est supprimée car elle est dépourvue de base légale.
  - concernant le nouveau secteur UBg, il est précisé dans l'article UB 12 qu'il ne pourra pas être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif social, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.
  
- Faisant suite aux remarques de la CASA :
  - Il est fait mention dans la partie I « cadre juridique de la modification » du rapport de présentation de la compatibilité du projet de modification avec les orientations de la DTA des A-M et du SCOT CASA ;
  - dans les articles UA 12, UB 12 et UC 12, la modification rendant obligatoire la réalisation d'une place de stationnement pour les véhicules électriques pour chaque tranche de 10 places réalisée est rectifiée afin de supprimer le caractère supplémentaire de cette place ainsi que son exemption pour les logements locatifs sociaux ;



- dans la liste des servitudes et des emplacements réservés, la modification de la description de la servitude de mixité sociale n°1 est complétée par l'ajout des termes « orientés vers les seniors » ;
  - à l'article 9 des dispositions générales du règlement ainsi que dans les articles 1 des différentes zones du même document, la modification de la règle définissant les ouvrages de franchissement autorisés dans les vallons protégés est complétée par une disposition portant sur leur dimensionnement ;
  - les modifications destinées à lutter contre le ruissellement et les inondations sont complétées par :
    - la mise en place d'un renvoi systématique aux dispositions du plan de prévention des risques d'inondations et du plan de prévention des risques d'incendies de forêt en introduction de chaque règlement de zone ;
    - l'annexion au dossier de PLU, pour information, du porter à connaissance de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes sur le risque de submersion marine ; un renvoi à ce document est mis en place à l'article 6.5 du règlement du PLU ;
  - la mise à jour de la liste des emplacements réservés opérée par la présente procédure est complétée par la suppression de l'emplacement réservé n° N36 (MADOURA), la CASA bénéficiaire de la réserve ayant acquis le terrain.
- Faisant suite aux remarques du public :
- la modification de l'article UC 11 visant à autoriser le remplacement des toitures tuiles par des toitures terrasses sur les volumes secondaires de toiture est complétée par une phrase visant à préciser que la règle générale (l'interdiction de remplacement des toitures tuiles par des toitures terrasses) s'applique aux surélévations des bâtiments ou parties de bâtiments ;
  - il est inséré dans l'article 11.7 des dispositions générales du règlement, modifié à l'occasion de la présente procédure, une définition des façades sur rues. Cette précision supplémentaire répond à l'un des objectifs de la modification qui est d'améliorer l'opérationnalité du document d'urbanisme.

D'autres remarques ont été également formulées par les personnes publiques mais elles ne portent pas sur les points du projet de modification n°4. Certaines d'entre elles s'avèrent cependant judicieuses et feront l'objet d'une étude lors des modifications ultérieures du document d'urbanisme communal. Il s'agit notamment de l'harmonisation du PLU avec deux documents intercommunaux à portée réglementaire : le plan de déplacement urbain (PDU) et le règlement de collecte des déchets de la CASA. Au sujet du PDU, il a été de prime abord envisagé par la commune de prendre en compte partiellement la remarque s'y rapportant dans la présente modification. Cependant, après analyse ladite remarque ne peut s'inscrire dans aucun des objectifs de la présente modification. Elle sera par conséquent prise en compte dans une procédure ultérieure comme annoncée ci-avant.

Concernant les remarques du public sans rapport avec le projet de modification, mais se rapportant cependant au PLU en général, il sera répondu personnellement aux intéressés qu'elles seront étudiées lors de la prochaine révision du document d'urbanisme communal.

#### L'avis du commissaire enquêteur

Initialement rendu le 22 avril 2016, il était assorti d'une réserve et rédigé comme suit :

*"Le commissaire-enquêteur donne un avis favorable à : la modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de Vallauris Golfe-Juan, sous la réserve expresse que la commune produise, préalablement à l'approbation de la modification par le Conseil municipal, une note juridique d'un enseignant universitaire compétent en la matière (enquête publique du code de l'environnement) démontrant, en l'état actuel de la réglementation, le principe soutenu par la commune suivant lequel les observations et propositions du public ne sont pas recevables dans le cadre de l'enquête publique, dès lors qu'elles ne concernent pas l'une des mesures inscrites dans le projet de modification du PLU".*

Afin de lever la réserve expresse émise par le commissaire enquêteur, le doyen de la faculté de droit et de sciences économiques de Nice a été sollicité afin de produire la note juridique réclamée.

Celle-ci permet de lever tout doute sur la légalité du traitement des remarques formulées lors de l'enquête par la commune. La conclusion de ladite note est reproduite ci-dessous :

*« En conclusion, la commune de Vallauris-Golfe Juan a parfaitement respecté les préconisations de la nouvelle réforme de l'enquête publique concernant le droit à l'information du public et sa participation, la prise en compte de ses suggestions et contre-propositions, dans son projet de modification n°4 du PLU.*

*Par conséquent, en ma qualité de Doyen de la Faculté de Droit de NICE, Professeur Agrégé des Facultés de Droit, Avocat au Barreau de NICE depuis 1991 et spécialiste en Droit Public, auteur de nombreux ouvrages en Droit Public, je considère comme bien fondé, en l'état actuel du droit, le principe soutenu par la commune suivant lequel les observations et propositions du public sans rapport avec la modification n°4 du PLU proposée par la commune, ne sont pas recevables en l'espèce, car totalement externes à l'arrêt du 3 février 2016 pris par Madame le Maire.*

*Qui plus est, toutes les observations et propositions du public en rapport avec la modification n°4 du PLU ont été prises en compte ».*

Entre temps, Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nice, faisant application de l'article R.123-20 du code de l'environnement, a indiqué au commissaire-enquêteur que ses conclusions ne pouvaient rester en l'état.

Le 16 juin 2016, le commissaire enquêteur a par conséquent rédigé un nouveau rapport et de nouvelles conclusions assortis d'un avis favorable à la modification n°4 et ce, sans aucune réserve. Ceux-ci annulent le rapport et les conclusions du 22 avril 2016.

## II. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

La quatrième modification du PLU vise à :

- **renforcer la protection du patrimoine et du cadre de vie,**
- **créer un secteur UBg à proximité immédiate du centre-ville de Vallauris afin d'accueillir un projet de résidence pour personnes âgées et le nouveau centre technique municipal,**
- **transposer la loi ALUR dans le règlement des zones,**
- **maintenir l'activité dans le centre-ville et encourager le secteur hôtelier,**
- **apporter les corrections, précisions et mises à jour nécessaires à l'opérationnalité du document d'urbanisme.**



### A. LE RENFORCEMENT DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE ET DU CADRE DE VIE

Le projet de modification n°4 comprend sept actions allant dans le sens du renforcement de la protection du patrimoine et du cadre de vie.

#### 1. Augmenter la liste des bâtiments et édifices d'un grand intérêt architectural

Le règlement du PLU peut identifier les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique. A ce titre, il a été arrêté une liste des bâtiments et édifices d'un grand intérêt architectural lors de l'approbation du PLU le 12 décembre 2006.

La présente modification propose l'inscription à cette liste de 6 bâtiments supplémentaires dont l'intérêt paysager ou patrimonial a été démontré.

Le lecteur est invité à se reporter à la page 46 du présent rapport de présentation afin de prendre connaissance de la motivation détaillée de ce classement.

## **2. Renforcer la protection des vallons non recouverts**

Les paysages aux abords des vallons font l'objet d'une mesure de protection dans le règlement du PLU en vigueur qui interdit tout aménagement à proximité des vallons non recouverts. La réalisation d'ouvrages de franchissement y est cependant autorisée.

Il est suggéré de renforcer cette protection en interdisant l'aménagement de remblais en guise d'ouvrages de franchissement et en définissant ces derniers.

La modification concernant les vallons est détaillée en page 49 du présent rapport.

## **3. Mettre en place deux périmètres d'attente d'un projet global (PAPAG) dans le centre-ville de VALLAURIS**

L'article L151-41 5° du code de l'urbanisme (qui reprend les dispositions de l'ancien article L123-2 a) du même code) permet d'insérer dans le PLU une servitude visant à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.

Il a été identifié deux secteurs dans le centre-ville de VALLAURIS devant faire l'objet d'un tel dispositif.

Le premier est une propriété sise à proximité immédiate du centre ancien, derrière la chapelle de La Miséricorde.

D'une superficie de 2800 m<sup>2</sup>, sa situation et ses caractéristiques imposent d'étudier au mieux l'utilisation qui pourrait en être faite, au regard des enjeux urbains de la zone : ce terrain est en effet situé dans le prolongement du centre ancien qui possède une forte valeur patrimoniale. Son importante superficie lui confère, selon les règles actuelles du PLU une forte constructibilité de nature à porter atteinte au tissu urbain environnant. Ce terrain comprend enfin des espaces verts de qualité qui nécessitent de s'interroger sur leur devenir et leur évolution dans le cadre d'une opération future.



Vue aérienne du secteur de la MISERICORDE

Dans ce secteur qui sera dénommé « Secteur de La Miséricorde », la constructibilité sera limitée pendant 5 ans aux constructions et installations inférieures à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, aux changements de destinations, ainsi qu'à la confortation et l'extension limitée des constructions existantes à hauteur de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.



Représentation graphique du PAPAG instauré sur le secteur de LA MISERICORDE dans le plan n°3b « ZONAGE EMPLACEMENTS RESERVES VALLAURIS »

Le second secteur identifié se situe entre la rue François Blanc et l'avenue du Tapis Vert. Il est constitué de maisons individuelles avec jardins et représente une superficie d'environ 6200 m<sup>2</sup>. Il sera dénommé « secteur Du Champ ».



Vue aérienne du secteur du CHAMP

Ce secteur constitue un enjeu paysager important car il est susceptible d'évoluer rapidement. En l'état actuel du PLU qui ne prévoit aucune limitation de l'emprise au sol dans la zone, la surface de plancher qu'il est possible de créer dépasse 15.000 m<sup>2</sup> et la hauteur maximale peut atteindre R+4, du fait du secteur de majoration de la constructibilité instauré au titre de l'article L 127-1 ancien du code de l'urbanisme dans la troisième modification du PLU.

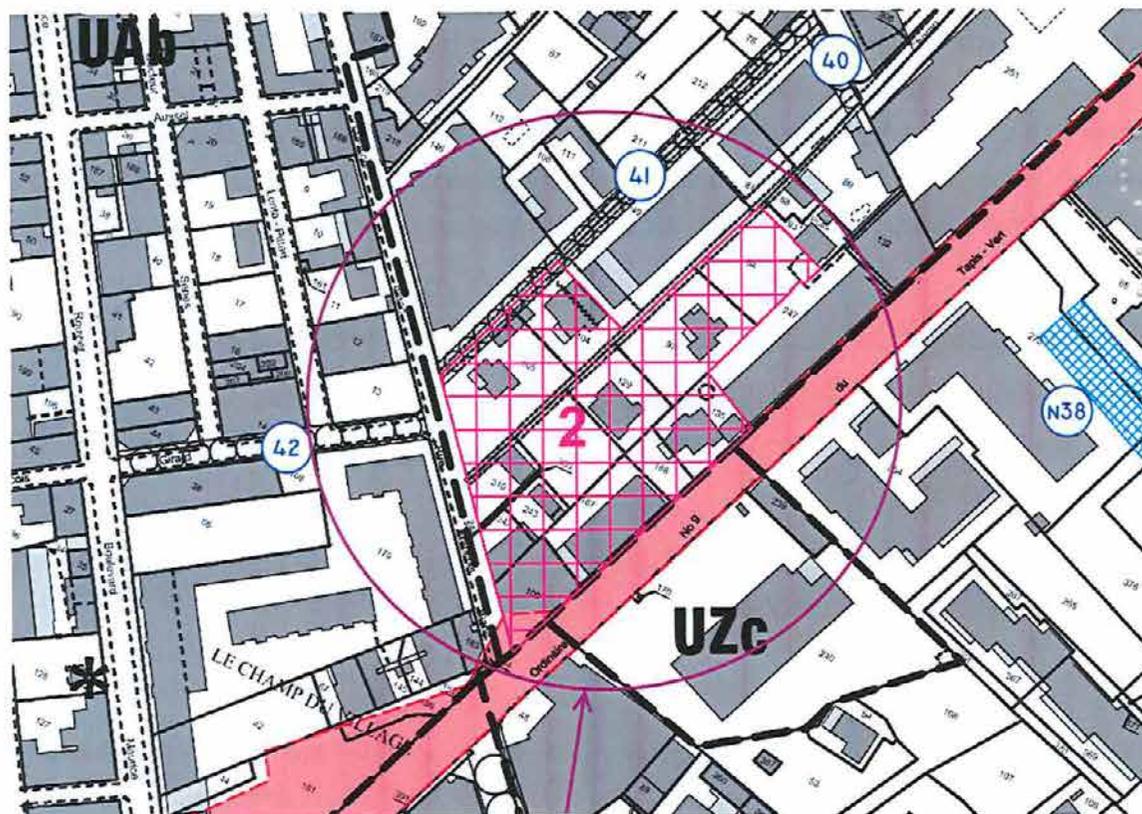
Si les règles d'urbanisme actuelles régissant ce secteur permettent sa densification, elles ne sauraient en l'état générer des gabarits tenant compte des spécificités des trames bâties environnantes. Or, si ce secteur est bien situé dans une zone ouverte à l'urbanisation, il ne doit pas pour autant faire l'objet d'une densification excessive qui serait sans rapport avec le quartier dans lequel il s'insère.

C'est pour cette raison qu'il est proposé la mise en place dans cette zone d'un périmètre d'attente d'un projet global.

Le secteur de majoration de la constructibilité situé à l'angle de la rue François Blanc et de l'avenue du Tapis Vert, bordé par l'impasse Du Champ et les parcelles BV n° 104, 129 et 135 sera en conséquence supprimé, car inutile dans le cadre du périmètre d'attente visé ci-dessus. Il était par ailleurs susceptible de porter atteinte au caractère des lieux environnants par la densité qu'il permettait.

La mise en place d'un PAPAG à cet endroit est cependant temporaire. La commune de VALLAURIS GOLFE-JUAN entend en effet élaborer pour cette zone un secteur de plan masse d'ici à la fin de l'année 2016. Ses principales caractéristiques, qui feront l'objet de précisions ultérieures, sont les suivantes :

- une surface de plancher comprise entre 8000 m<sup>2</sup> et 10.000 m<sup>2</sup> à destination de logements,
- des hauteurs de bâtiments comprises entre R+2 et R+4,
- l'aménagement d'un espace vert à l'angle de la rue François Blanc et de l'avenue du Tapis Vert intégré à l'opération à venir,
- un linéaire de bâtiments étiré le long de l'Avenue du Tapis Vert et de la rue François Blanc, intégrant d'importantes transparences jusque dans le cœur de l'îlot,
- une trame verte significative, répartie dans tout le secteur ainsi que des voies de circulation privilégiant les modes doux,
- un linéaire de surfaces commerciales situé à l'angle de l'avenue du Tapis Vert et de la rue François Blanc, afin de créer une zone de chalandise.



Représentation graphique du PAPAG instauré sur le secteur du CHAMP dans le plan n°3b « ZONAGE EMPLACEMENTS RESERVES VALLAURIS »

#### 4. Instaurer l'obligation de réaliser des places de stationnement pour les véhicules électriques et pour les visiteurs dans les projets neufs de collectifs d'habitation

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et les décrets n° 2011-873 du 25 juillet 2011 et 2014-1302 du 30 octobre 2014 introduisent pour certaines catégories de constructions neuves l'obligation de réaliser des emplacements de rechargement des véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Nonobstant cette obligation, la commune souhaite imposer dans les collectifs d'habitation la réalisation d'une place de stationnement équipée pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables et ce pour chaque tranche de 10 logements. Cette obligation concernera les secteurs UA, UB et UC. Les capacités insuffisantes en termes de stationnement public dans les zonages concernés commandent également de prévoir la réalisation d'une place visiteur supplémentaire pour chaque tranche de 10 logements dans les projets neufs de collectifs d'habitation. La disposition concernant le stationnement des véhicules électriques s'imposera aux programmes de logements sociaux. En revanche, la disposition concernant le stationnement visiteur ne s'appliquera pas à ce type de logement.

#### **5. Renforcer l'obligation de préserver des espaces non imperméabilisés afin de limiter l'impact du ruissellement collinaire**

Les eaux de ruissellement provenant des collines participent fortement à la survenue des crues torrentielles lors des précipitations soudaines et très soutenues. Les dispositifs de rétention des eaux pluviales (bassin de rétention), dont la construction est imposée par le plan de prévention des risques d'inondation ne peuvent constituer la seule réponse à ce phénomène de plus en plus violent.

Devant ce constat, il s'avère vital de renforcer l'obligation de préserver des espaces non imperméabilisés car ceux-ci contribuent à la lutte contre les inondations en constituant des zones d'épandage qui favorisent l'absorption des précipitations.

Cet objectif se traduit par deux mesures :

- dans l'article 10 des dispositions générales du règlement, la prise en compte en tant qu'espaces laissés libre de certaines surfaces dont la capacité d'absorption du ruissellement est inférieure à un espace en pleine terre est désormais réduite (dalles sur sous-sol plantées, aires de stationnement engravillonnées ou revêtues de dalles végétalisées).
- dans les articles 13 des zones du PLU, il est instauré un coefficient d'espaces à laisser libre dans les secteurs UB qui n'en sont pas dotés et qui sont en première couronne des centres denses, au contact direct des ruissellements les plus importants. Les secteurs en zone N (naturelle) sont également concernés par cette mesure.

Ces mesures s'accompagnent de la mise en place d'un renvoi systématique aux dispositions du plan de prévention des risques d'inondation en introduction de chaque règlement de zone. L'enjeu est que le lecteur ne puisse ignorer ces mesures essentielles à la lutte contre les inondations. La commune étant également soumise à un plan de prévention des risques d'incendies de forêt, le renvoi invitera également à consulter ce document.

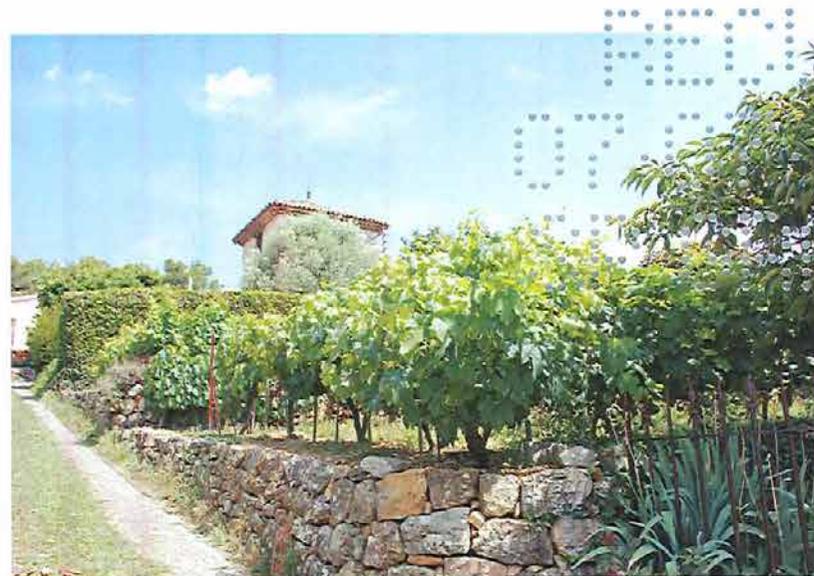
## 6. Préserver l'équilibre entre le végétal et le bâti dans les paysages

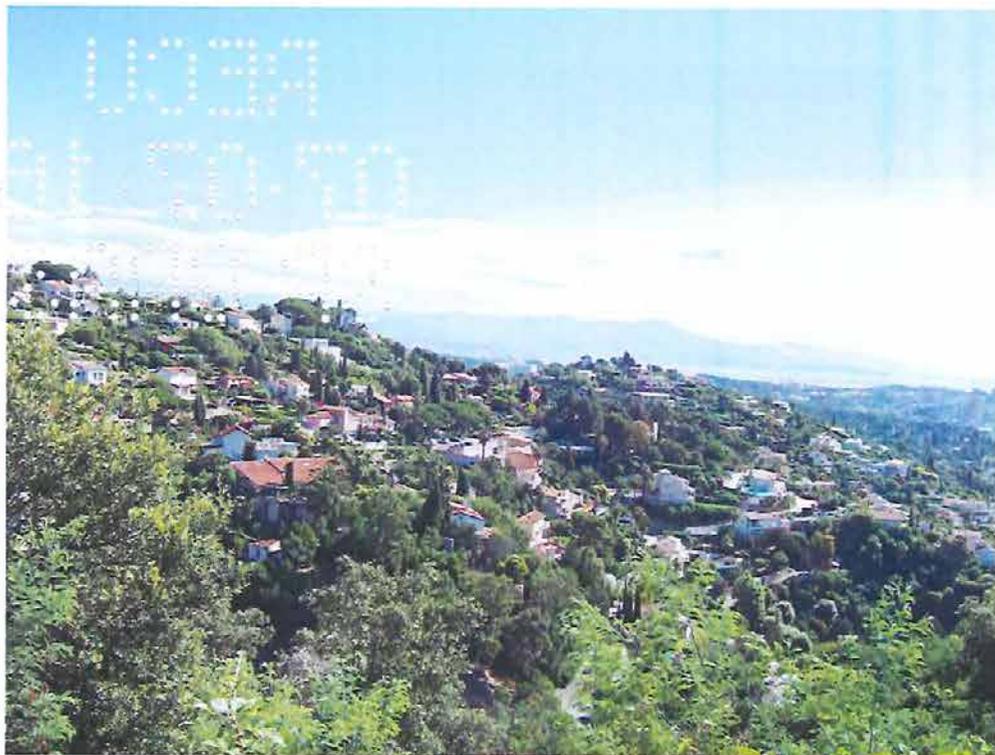
VALLAURIS GOLFE-JUAN offre une grande variété de sites pittoresques. Le bord de mer et les centres anciens bien sûr, mais aussi des paysages collinaires dont certains disposent d'une vue plongeante sur la mer et sont agrémentés de villas de style. Plus dans l'intérieur des terres, certains anciens coteaux agricoles ont conservé des murs de restanques en pierre de pays, des bassins d'arrosage et d'autres vestiges de l'architecture vernaculaire.

L'urbanisation, quoique bien présente sur la plupart des reliefs collinaires de la commune, bénéficie encore d'un équilibre végétal-bâti permettant d'en maintenir une perception de type « ville-paysage », constituée de deux centres urbains entourés d'anciens coteaux agricoles.

La nécessité de protéger ces paysages a figuré parmi les objectifs essentiels du projet d'aménagement et de développement durable du PLU approuvé le 20 décembre 2006. Les règles d'urbanisme contenues dans le règlement du PLU en vigueur visent à prendre en compte cet objectif de préservation.

Ci-contre, en haut, un bastidon situé dans le quartier des Impiniers.  
Ci-contre, en bas, une bastide située dans le quartier des Fumades.

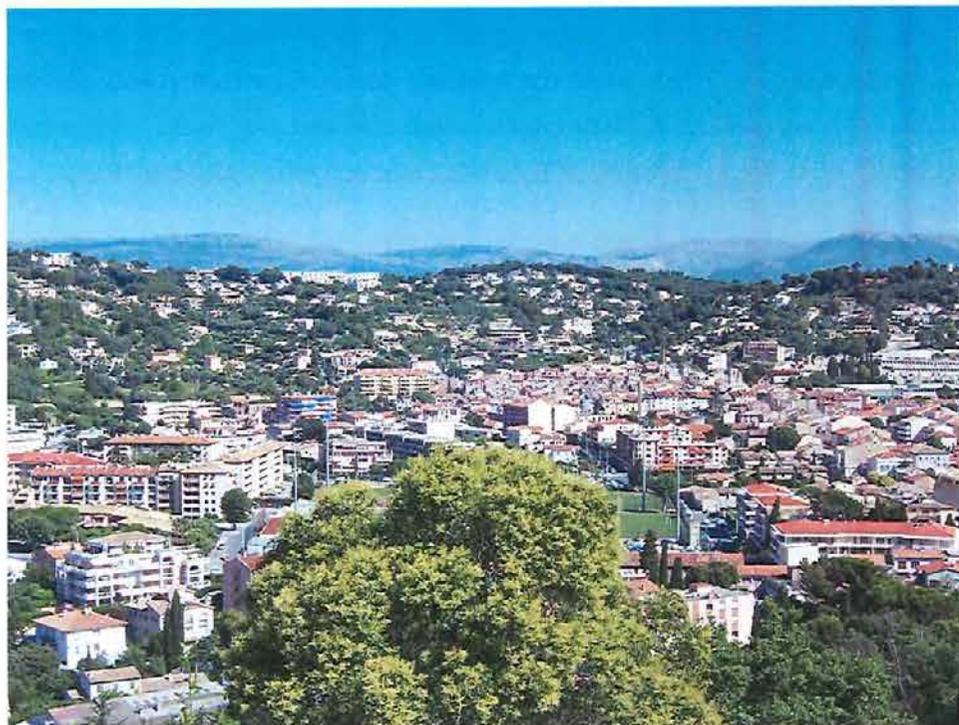




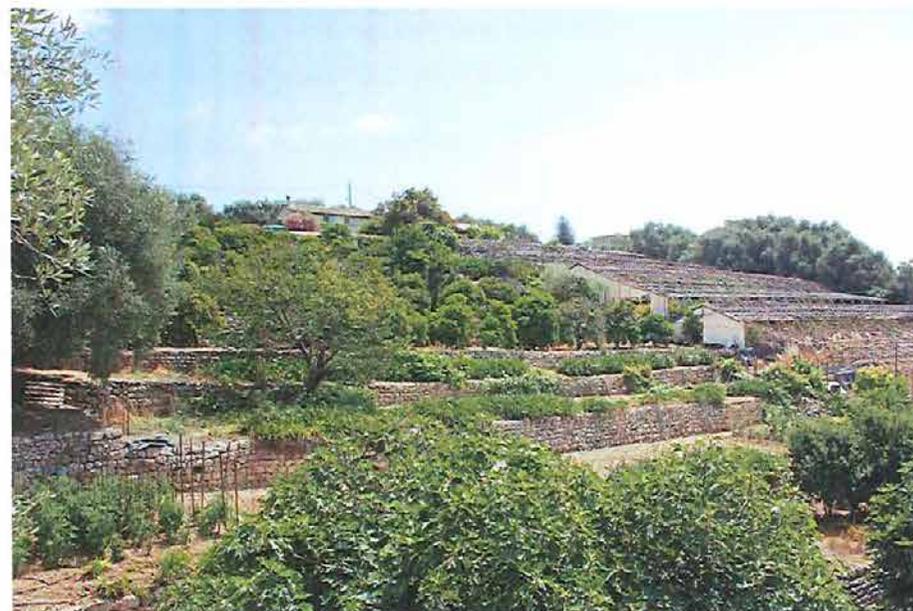
Une vue des collines des Mauruches et de Notre-Dame : leur urbanisation est encore équilibrée par une trame verte omniprésente.



Non loin du centre-ville de Vallauris, une propriété agricole témoigne du passé



Malgré la densification qui s'est opérée, le centre-ville de Vallauris continue à bénéficier d'une couronne verte formée par les collines environnantes.



Dans l'intérieur des terres, de nombreuses propriétés ont conservé des éléments de l'architecture vernaculaire, ici, des murs de restanques en pierre équarrée.

Les évolutions récentes du droit de l'urbanisme imposées par loi ALUR entrée en vigueur le 27 mars 2014 (suppression de l'unité foncière minimale et du coefficient d'occupation des sols), servent le but louable d'augmenter l'offre de logements disponibles par le biais d'une constructibilité accrue. Cependant celle-ci pourrait paradoxalement compromettre l'objectif de préserver l'équilibre végétal-bâti des reliefs collinaires et de leurs proches abords. De plus, elle s'avère quelque peu contradictoire avec la directive territoriale d'aménagement des Alpes-Maritimes qui a classé en espaces urbains sensibles certains secteurs collinaires de la commune.

L'instauration de la règle de la taille d'unité foncière minimale pour considérer constructible un terrain ainsi que d'un coefficient d'occupation des sols traduisait réglementairement la volonté exprimée dans le PADD de préserver l'équilibre végétal-bâti dans le collinaire et ses abords. Ces dispositifs ont permis de contenir l'urbanisation sans pour autant l'interdire. La suppression immédiate de ces deux règles par la Loi ALUR induit dans les secteurs collinaires une constructibilité fortement accrue qui risque d'être incompatible avec les objectifs de protection du PLU, à moins qu'elle ne soit encadrée.

Concrètement, dans les secteurs UBb, UBc et UBd, l'augmentation sensible de leur constructibilité par la suppression du COS risque de porter atteinte aux respirations et aux coupures vertes encore présentes dans ces quartiers péri-urbains situés aux abords du collinaire. Dans les secteurs UC, la perception des paysages en coteaux risque de disparaître au profit d'un mitage accéléré provoquant la disparition des vestiges de l'architecture vernaculaire et plus systématiquement de l'identité paysagère.

Pour toutes ces raisons, la constructibilité supplémentaire induite par la loi ALUR doit être encadrée afin de préserver l'équilibre entre le végétal et le bâti.

A cette fin, la distance d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies ainsi que par rapport aux limites séparatives sera portée de 5 mètres à 7 mètres dans les zones UC. Cette modification ne concernera toutefois pas les bassins, plans d'eau et piscines car leur impact paysager est sans rapport avec celui des bâtiments. Les articles UC 6 et UC 7 seront modifiés en conséquence. Dans les secteurs UBb, UBc et UBd, la distance d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sera également augmentée en modifiant la règle fixant le calcul de la distance à respecter.

En outre, conformément aux possibilités offertes par l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme (qui reprend les dispositions de l'article R.123-10-1 ancien du même code), il est proposé que dans les zones UB et UC, la totalité des dispositions du règlement du PLU s'applique à l'intérieur des lots de lotissements ou des divisions autorisées par permis de construire valant division foncière, construction par construction et non simplement à l'ensemble du projet. Là encore le but est de maintenir une urbanisation compatible avec les paysages collinaires.

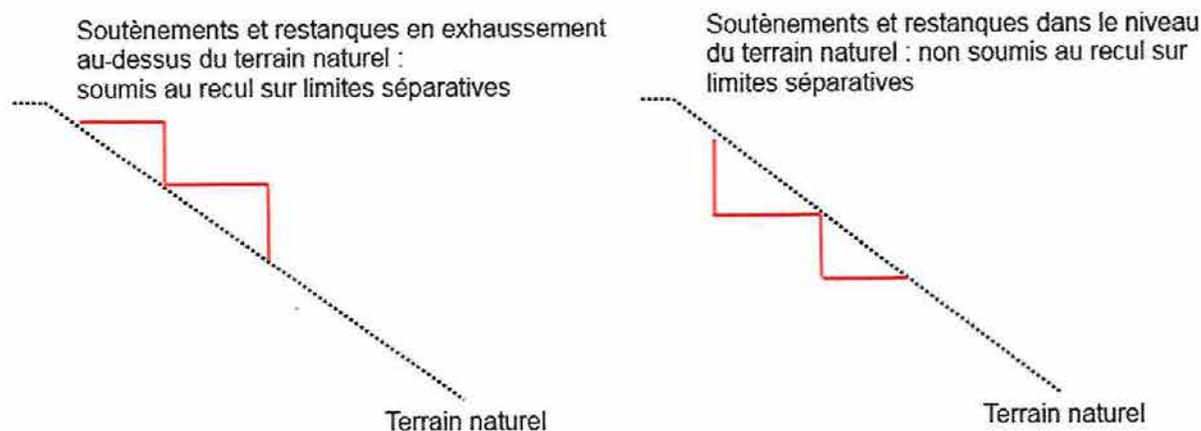
## 7. Améliorer les formes urbaines

Il est proposé de modifier certaines dispositions du règlement afin d'encourager la production de compositions architecturales à même de contribuer à l'amélioration de l'esthétique des façades et du confort de vie dans les immeubles d'habitation.

Il s'agit de rendre possible la réalisation de balcons en saillie, d'attiques, de brise-soleils, d'auvents. Des retraits partiels ou des ruptures dans le volume des constructions pourront également être admises en fonction du contexte. Il s'agit par ailleurs de favoriser l'insertion architecturale des dispositifs de production d'énergie renouvelable (pompes à chaleur et capteurs solaires). La modification vise également à autoriser les murs végétalisés dans les zones UA, UB, UC, UZ et N.

Concernant les espaces collinaires, il s'avère nécessaire de limiter l'impact visuel dans les paysages proches des terrassements réalisés à l'occasion d'aménagements ou de constructions.

A cette fin, les règles des articles UB 7, UC 7 et N 7 concernant l'implantation des soutènements et des restanques par rapport aux limites séparatives sont modifiées. L'objectif est que les restanques ou soutènements venant en soutien d'exhaussements de terrains soient soumis à un recul sur limite alors que les simples restanques et soutènements nécessaires à la restitution du terrain naturel après construction ou aménagement puissent continuer à être implantés jusqu'en limite. L'illustration suivante représente graphiquement le résultat escompté :



Il est également proposé d'interdire l'édification des constructions isolées liées au stationnement des véhicules à moins de trois mètres des limites séparatives dans les secteurs du collinaires, afin de contribuer au maintien de coupures vertes plus franches entre les propriétés bâties. Cette interdiction nécessite la modification des dispositions des articles UC 7 et UC 10.

Certaines précisions ajoutées en matière de hauteur aux articles UA 10 et UB 10 du règlement (voir plus bas la partie E concernant l'amélioration de l'opérationnalité du document d'urbanisme) seront également intégrées à l'article UC 10 afin de maintenir une forme urbaine respectueuse des sites collinaires. Il s'agit de fixer le nombre de niveaux habitables contenus dans la hauteur imposée.

Les articles du règlement concernés par ces évolutions sont les suivants :

- Article UA 6 portant sur l'implantation des bâtiments par rapport aux voies et à l'alignement,
- Article UB 7 en ce qui concerne l'implantation des murs de soutènement et des murs de restanques par rapport aux limites séparatives,
- Article UC 7 en ce qui concerne l'implantation des murs de soutènement et des murs de restanques ainsi que des garages isolés par rapport aux limites séparatives,
- Article UC 10 en ce qui concerne la hauteur des constructions,
- Article UA 11, UB 11, UC 11 et N 11 portant sur l'aspect extérieur.

On se reportera en page 31 à la troisième partie de ce document afin de connaître de façon détaillée les modifications envisagées.

**Renforcement de la protection du patrimoine et du cadre de vie : synthèse des actions**

- ⇒ **Augmentation de la liste des bâtiments et édifices d'un grand intérêt architectural faisant l'objet de protection**
- ⇒ **Renforcement de la protection des vallons non recouverts**
- ⇒ **Mise en place de deux périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) dans le centre-ville de Vallauris**
- ⇒ **Instaurer l'obligation de réaliser des places de stationnement pour les véhicules électriques et les visiteurs dans les collectifs d'habitation**
- ⇒ **Préserver des espaces non imperméabilisés afin de limiter l'impact du ruissellement collinaire**
- ⇒ **Préserver l'équilibre entre le végétal et le bâti dans les paysages**
- ⇒ **Améliorer la forme urbaine en modifiant certaines règles ayant une portée sur l'architecture**

## **B. CREATION D'UN SECTEUR UBg A PROXIMITE IMMEDIATE DU CENTRE VILLE DE VALLAURIS AFIN D'ACCUEILLIR UN PROJET DE RESIDENCE POUR PERSONNES AGEES ET LE NOUVEAU CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL**

**CEs PROJETS CONTRIBUERONT A REDUIRE LA CARENCE COMMUNALE EN MATIERE DE LOGEMENTS SOCIAUX ET FAVORISERONT LA MIXITE FONCTIONNELLE DANS LE QUARTIER CONCERNE.**

Le secteur UBg sera implanté entre le centre-ville de VALLAURIS et le quartier de la Zaïne sur les parcelles cadastrées BV n° 34 (pour partie), 35, 36, 37, 38, 39, 41, 186, 293 et 294, représentant une surface approximative de 14.674 m².

Le périmètre est constitué d'anciennes terrasses de culture caractérisées par une déclivité continue et soutenue. La majeure partie de la zone est concernée par une servitude de mixité sociale imposant la réalisation de 50 % de logements locatifs sociaux (LLS) sous la forme de logements en prêt locatif social (PLS). Cependant l'assiette de cette servitude étant classée en secteur UBc au PLU, les règles d'urbanisme qui s'appliquent limitent l'emprise au sol à 30 % et la hauteur maximale à 9 mètres. Ces dispositions conjuguées à la configuration des lieux ne permettent pas l'élaboration d'un projet de logements locatifs sociaux dont la taille le rendrait économiquement soutenable pour son opérateur. Les deux parcelles BV n°34 et n°35 sont quant à elles situées en secteur UBa.

L'objectif de la mise en place du secteur UBg est de disposer de règles d'urbanisme permettant la réalisation :

- d'un projet composé à 100 % de logements locatifs sociaux orientés vers les séniors,
- d'ateliers et de bureaux du centre technique municipal destinés à remplacer les anciens locaux vétustes et excentrés,
- de jardins partagés ou familiaux.

Le secteur UBg sera divisé en deux sous-secteurs (UBg1 et UBg2) afin de prendre en compte au mieux la topographie des terrains.

Il sera inséré dans les articles du règlement des dispositions propres au secteur créé et la servitude de mixité sociale recouvrant une partie de la zone sera modifiée.

## 1. Mise en place de règles permettant la réalisation des objectifs du secteur UBg

Le parti d'aménagement retenu pour le secteur UBg tient compte à la fois de la topographie du terrain, de la nature des projets programmés et de la proximité immédiate du site avec le centre-ville.

Il a été choisi d'inciter à une forme urbaine assez concentrée, ne s'inscrivant cependant pas sur toute la surface du terrain mais laissant libre dans sa partie supérieure des espaces qui pourront notamment être affectés à des jardins partagés. Dans cette optique, il est préféré permettre une hauteur supérieure à celle autorisée dans la rédaction actuelle du PLU afin que les constructions puissent se jouer au mieux de la déclivité du terrain. Afin de diminuer la perception des projets envisagés dans le paysage urbain, la hauteur autorisée sera plus importante dans le secteur UBg1 situé en aval (15,5 m) que dans le secteur UBg2 situé en amont (13,5 m). L'article UB 10 sera modifié en fonction. La forme urbaine souhaitée requiert aussi un assouplissement des dispositions en matière de prospect et d'emprise au sol. En l'état, la règle en vigueur dans la zone UB impose un recul équivalent à la hauteur des bâtiments diminuée de 4 mètres, ce qui ne permet pas de grouper les bâtiments. Il convient par conséquent de mettre en place une règle plus simple que celle en vigueur fixant simplement un recul de 4 mètres. Concernant l'emprise, il ne sera pas imposé de coefficient dans le secteur UBg, afin de ne pas hypothéquer la possibilité d'installations futures en rapport avec les projets prévus.

En matière de stationnement, les projets de résidence pour personnes âgées et d'ateliers et bureaux du centre technique municipal auront également des exigences spécifiques. En l'état, les règles du PLU imposent un nombre de place excessif par rapport aux besoins réels des futurs occupants de la résidence qui ne disposeront pas tous d'un véhicule. De plus, le stationnement de surface est interdit, imposant par la même une contrainte technique inconciliable avec la topographie des lieux. Il est par conséquent nécessaire de doter le secteur UBg de règles autorisant notamment le stationnement en surface et permettant aux concepteurs des projets de prévoir le nombre de place de stationnement adapté aux besoins des occupants et des activités. Des règles spécifiques au secteur UBg seront insérées dans l'article UB 12.

Les aménagements extérieurs des abords des projets seront également fortement contraints par la déclivité du terrain. Celle-ci doit être prise en compte dans le règlement du PLU afin de rendre possible les futurs aménagements. A cette fin, le secteur UBg recevra des règles paysagères adéquates.

Par ailleurs, les études préalables concernant le secteur UBg nouvellement créé démontrent que les accès qui desserviront les projets envisagés auront une configuration particulière dictée par la topographie des lieux. Il est donc nécessaire de modifier l'article UB 3 afin de rendre possible leur réalisation.

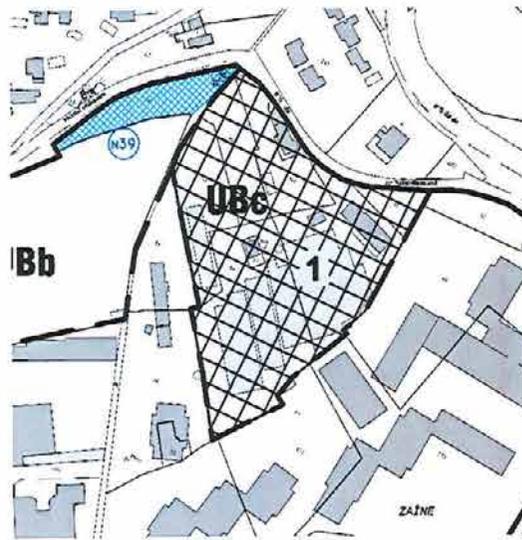
Enfin, il est impératif, au regard du projet d'ateliers et de bureaux du centre technique municipal d'autoriser dans le secteur UBg les entrepôts de plus de 100 m<sup>2</sup> ainsi que les dépôts de véhicules liés au fonctionnement des services publics communaux. Concernant l'objectif de création de jardins partagés ou familiaux, il nécessite d'autoriser ces derniers ainsi que les constructions à usage agricole dans le secteur UBg. L'article UB 1 du PLU sera modifié afin de prendre en considération ces besoins.

## **2. Modification de la servitude de mixité sociale n°1**

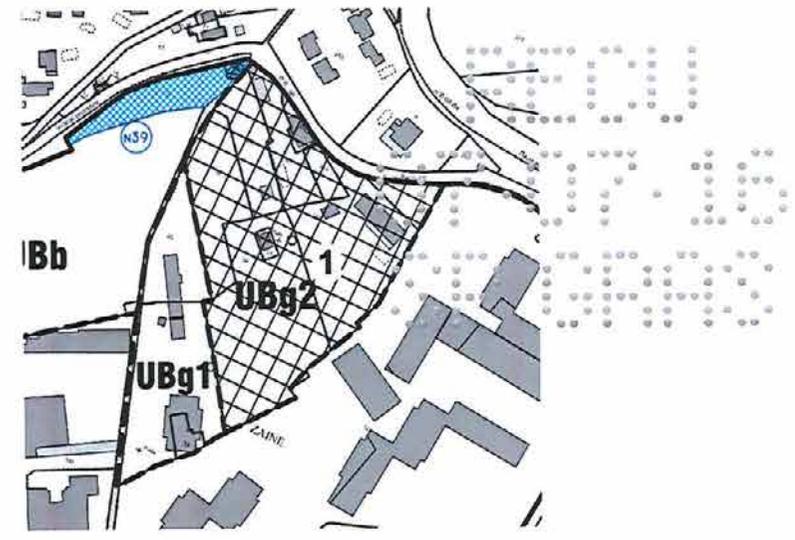
La présente modification envisage de faire évoluer la servitude de mixité sociale n°1 concernant la zone. Située sur les parcelles cadastrées BV n° 36, 37, 38, 39, 41, 186, 293 et 294, elle représente une surface approximative de 11.920 m<sup>2</sup>. Elle comporte une clé de répartition des différents types de logements qui impose 50 % de logements en prêt locatif social (PLS) et 50 % de logements privés classiques, non sociaux.

La commune étant carencée en matière de logements sociaux, elle a fait l'objet le 6 août 2014 d'un arrêté préfectoral obligeant les programmes de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de plus de 12 logements à contenir au moins 30 % de logements locatifs sociaux (LLS). A ce titre, il est impératif que les modifications envisagées ne contreviennent pas aux objectifs de l'arrêté.

Au contraire, la modification proposée tend à augmenter la production de logements sociaux dans le secteur projeté. Il est ainsi proposé de fixer à 100 % le taux de logements conventionnés à réaliser dans cette servitude, répartis essentiellement entre prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et prêt locatif à usage social (PLUS). Une petite proportion de PLS pourra également être acceptée. La mention que les logements créés seront orientés vers les seniors est ajoutée.



PLU avant modification :  
secteur UBc + servitude de mixité sociale n°1



PLU après modification :  
mise en place du secteur UBg - la servitude de mixité sociale n°1 est conservée

### Prise en compte de la carence en matière de logements locatifs sociaux : synthèse des actions

- ⇒ Mise en place d'un secteur UBg doté de règles d'urbanisme permettant la réalisation des projets envisagés.
- ⇒ Modification de la servitude de mixité sociale n°1 située entre le centre-ville de VALLAURIS et le quartier de la Zaïne, afin de rendre possible un projet composé à 100 % de logements locatifs sociaux orientés vers les séniors.

## C. LA TRANSPOSITION DE LA LOI ALUR DANS LES REGLEMENTS DES ZONES

La loi ALUR pour « l'accès au logement et un urbanisme rénové » est entrée en vigueur le 27 mars 2014. L'un de ses objectifs est la mobilisation du foncier, public et privé, afin de permettre l'accroissement de l'offre de logements. A cette fin, le volet urbanisme de cette loi a prévu la suppression immédiate de certaines dispositions des plans locaux d'urbanisme afin de diminuer les contraintes réglementaires pouvant constituer un frein à la construction.

Ainsi, le coefficient d'occupation du sol (COS), la taille d'unité foncière minimale pour considérer constructible un terrain et le maintien au PLU des règles des anciens lotissements ont cessé de s'appliquer dès la publication de la loi ALUR et ce malgré le fait qu'ils figurent toujours dans le règlement du PLU de la ville.

Au regard de ce nouvel état du droit de l'urbanisme, il convient de rectifier le règlement du PLU de VALLAURIS GOLFE-JUAN afin qu'il soit conforme aux dispositions de la loi ALUR.

Les mentions relatives au COS et à la taille minimale de l'unité foncière sont donc supprimées via la modification des articles 2, 5 et 14 des règlements de zones. Il en va de même pour l'annexe 7.8 du PLU relative aux lotissements ayant conservé leurs règles.

### Prise en compte de la Loi ALUR : synthèse des actions

⇒ **La loi ALUR a supprimé la taille minimale d'unité foncière pour considérer un terrain constructible, le coefficient d'occupation du sol et la liste des lotissements ayant maintenu leurs règles. La présente modification acte ces suppressions en inscrivant dans le règlement du PLU que les dispositions concernées sont sans objet.**

## **D. LE MAINTIEN DE L'ACTIVITE DANS LES CENTRES VILLES ET L'ENCOURAGEMENT DU SECTEUR HOTELIER**

Il s'agit d'une part de stimuler l'offre commerciale dans les centres villes et plus généralement d'y maintenir les activités, afin de préserver une mixité fonctionnelle qui est une des bases du lien social. Elle contribue qui plus est à soutenir la fréquentation des centres villes, afin d'éviter la survenue de centralités mortes. Trois mesures sont proposées dans la présente modification.

### **1. Etendre l'interdiction du changement de destination des locaux commerciaux et artisanaux en habitations**

Certaines artères de la ville comportent des linéaires commerciaux, artisanaux ou d'activité dans les bâtiments situés de part et d'autres de ces voies. Ces activités contribuent à la vie des centres villes de VALLAURIS et de GOLFE-JUAN.

Lors de la précédente modification, il a été approuvé la mise en place d'une mesure interdisant le changement de destination des locaux commerciaux et artisanaux en habitations. Une liste des voies concernées a été insérée dans les articles UA 1 et UB 1 afin de définir géographiquement la portée de cette règle.

Il est proposé de compléter cette liste afin d'étendre cette interdiction à quatre places de la ville où il est considéré comme important le maintien des activités :

- Place de l'Homme au Mouton
- Place de la Miséricorde
- Place de la Libération
- Square Nabonnand

### **2. Faire évoluer la surface maximale autorisée des commerces dans les secteurs de la zone UA de 200 m<sup>2</sup> à 750 m<sup>2</sup>**

Afin de stimuler l'offre commerciale en centre-ville, il est proposé de relever le seuil de la taille maximale des commerces autorisés. Celle-ci passe dans les secteurs UA de 200 m<sup>2</sup> à 750 m<sup>2</sup>. Cette mesure permettra d'accueillir des moyennes surfaces commerciales, qui sont adaptées à un tissu de centre-ville.

### 3. Favoriser la réalisation de projets hôteliers à GOLFE-JUAN

La municipalité souhaite encourager la création de nouveaux établissements hôteliers. A cette fin, il est indispensable que la taille des futurs projets éventuels contribue à leur viabilité économique. En l'état du PLU actuel, les règles concernant la hauteur des bâtiments dans les secteurs UB, fortement représentés à GOLFE-JUAN, instaurent une contrainte qui peut s'avérer invalidante pour élaborer un projet avec une surface suffisante. Ainsi, si les secteurs UBa et UBb permettent d'atteindre respectivement des hauteurs de 15 mètres et de 12 mètres, la limite s'abaisse à 9 mètres en UBc et à 7 mètres en UBd.

Afin de diminuer cette contrainte, il est proposé de relever la hauteur maximale des constructions à 12 mètres dans le secteur UBc et à 9 mètres dans les secteurs UBd de GOLFE-JUAN pour les seules constructions à destination hôtelière.

#### Maintien de l'activité dans les centres-villes et encouragement du secteur hôtelier : synthèse des actions

- ⇒ **Etendre l'interdiction du changement de destination des locaux commerciaux et artisanaux en habitations.**
- ⇒ **Relever la surface maximale autorisée des commerces dans les secteurs de la zone UA.**
- ⇒ **Favoriser l'implantation d'établissements hôteliers à GOLFE-JUAN en assouplissant les règles concernant la hauteur des bâtiments dans le secteur.**

## E. L'AMÉLIORATION DE L'OPÉRATIONNALITÉ DU DOCUMENT D'URBANISME

### 1. Intégration de la nouvelle codification des articles du code de l'urbanisme dans les documents du PLU

Il s'agit de faire suite à l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 qui modifient profondément le code de l'urbanisme en refondant partiellement sa codification. Les références aux nouveaux articles seront systématiquement complétées par l'évocation des anciens articles auxquels ils se substituent et ce, dans le règlement, la liste des emplacements réservés et des servitudes ainsi que dans les légendes des trois documents graphiques.

## 2. Intégration du nuancier de référence dans les dispositions générales du règlement

Les différents articles 11 des zones du PLU renvoient au nuancier de référence en matière de coloris des façades et de leurs éléments. Ce nuancier est disponible à l'hôtel de ville mais n'est pas inséré dans le dossier de PLU, ce qui n'est pas pratique pour les utilisateurs du document d'urbanisme. Qui plus est, les règles contenues dans le PLU ne peuvent renvoyer à des documents extérieurs. Il est par conséquent décidé dans la présente modification d'insérer ledit nuancier dans un article 12 des dispositions générales du règlement, créé à cette fin.

## 3. Ajustements et corrections de plusieurs articles du règlement, afin d'en renforcer sa compréhension et son opérationnalité

Ces diverses corrections et ajustements apportés au règlement du PLU sont détaillés à partir de la page 39 dans la partie consacrée aux modifications du règlement.

### Concernant les dispositions générales

L'article 3 décrivant la division du territoire en zones est ajusté afin de tenir compte de la création des sous-secteurs UBf et UBg.

A l'article 9, une coquille concernant les terrains cultivés protégés en milieu urbain est corrigée : « Ils sont inconstructibles quelque soit les équipements qui le cas échéant les desservent ».

L'article 10 est réécrit afin de clarifier la définition et l'utilisation de la notion d'espaces laissés libres. Des renvois à cet article sont insérés dans les différents articles 13 des zones, articles traitant des espaces laissés libres et plantations.

L'article 11 contient les définitions utiles à la compréhension du document. Trois de celles-ci font l'objet de modifications : celle concernant l'emprise au sol, celle concernant la destination d'une construction et celle concernant la notion d'installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics. Une nouvelle définition expliquant les termes de « façade sur rue » est ajoutée.

### Concernant les différentes zones

Il est ajouté un renvoi aux dispositions du plan de prévention des risques d'inondations ainsi que du plan de prévention des risques d'incendies de forêt en introduction de chaque règlement de zone afin que chacun puisse prendre connaissance de ces documents essentiels à la lutte contre les inondations et contre les incendies de forêt.

Les articles UA 3, UB 3 et UC 3 traitant des accès et voirie font l'objet d'une précision quant à la règle imposant que le pourcentage de pente des rampes d'accès et de sortie des garages ne devra pas excéder 3% dans les 6 mètres jouxtant la voie. Il sera indiqué que la voie concernée est celle qui est externe à l'unité foncière, afin d'éviter toute confusion.

L'article UA 6 fait l'objet d'une correction afin d'étendre la possibilité de réaliser des parkings en sous-sol en limites séparatives à tous les types de constructions dans la zone UA (cette possibilité ne concerne actuellement que les équipements collectifs et les équipements publics). La règle actuelle qui impose deux mètres de retrait à compter de l'alignement ou des voies étant excessive en zone urbaine centrale au regard de la structure du parcellaire et des densités autorisées. Les différentes parties de l'article font l'objet d'une numérotation.

Dans les articles UB 6, UC 6, UE 6 et UZ 6, la règle qui impose que dans le cadre de la réalisation d'une clôture à l'angle de deux voies « *il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé...* » est complétée d'une illustration graphique, afin d'en faciliter la compréhension.

Il est apporté une précision à l'article UB 6 concernant l'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies, visant à indiquer que les règles de cet article ne s'appliquent pas aux chemins piétons publics ou privés, dès lors que ceux-ci ne sont concernés par aucun projet d'élargissement ou de création de voie.

L'article UB 7 concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives est rectifié afin de mieux discerner les règles propres au secteur Ube.

Dans les articles UA 10 et UB 10, la règle fixant la hauteur maximale des constructions est rectifiée afin d'être à la fois plus claire et plus précise.

Dans l'article UC 10, deux croquis interprétant les règles concernant la hauteur frontale et les servitudes de vues sont insérés, afin de faciliter la compréhension des dispositions concernées. La règle concernant le pourcentage de pente de toit est mise en concordance avec celle contenue dans l'article UC 11.

L'article UC 11 traitant de l'aspect extérieur des constructions fait l'objet d'un léger assouplissement quant à la règle interdisant le remplacement des toitures tuiles par des toitures terrasses ainsi que d'une précision concernant l'application de cette règle aux surélévations.

L'article UE 11 est modifié en ce qui concerne sa partie consacrée aux clôtures afin de répondre aux impératifs liés aux équipements collectifs, seule destination autorisée dans cette zone.

Les articles UB 12, UC 12 et UZ 12 concernant le stationnement sont modifiés afin d'être en adéquation avec les dispositions de l'article L151-33 du code de l'urbanisme. La nouvelle rédaction de cet article interdit désormais de proscrire la réalisation de stationnement en dehors de l'unité foncière.

Par ailleurs, les articles UA 13, UB 13, UC 13, UE 13, UZ 13 et N 13 sont modifiés afin de tenir compte de la clarification des dispositions sur les espaces à laisser libre apportée à l'article 10 des dispositions générales du règlement. Une coquille concernant les terrains cultivés protégés est corrigée dans l'article UA 13 (identique à celle de l'article 9).

Enfin, des erreurs concernant la numérotation des différents chapitres du règlement sont corrigées.

#### **4. Intégration de la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU, approuvée le 27 juin 2014**

Le 27 juin 2014, le Conseil municipal a approuvé la mise en compatibilité du PLU afin de permettre la réalisation d'une opération de requalification urbaine dans le quartier du FOURNAS. Il s'agit de reloger les gens du voyage déjà présents sur les lieux depuis de nombreuses années et ce, dans des conditions décentes. Par souci de clarté, les modifications apportées au PLU lors de la mise en compatibilité sont insérées dans la présente procédure.

Il s'agit d'intégrer dans les différents documents du PLU la création d'un sous-secteur UBf visant à permettre la réalisation du projet de requalification grâce à des règles d'urbanisme spécifiques. Le document graphique concernant le centre-ville de VALLAURIS ainsi que les différents articles du règlement de la zone UB sont modifiés en conséquence.

Les règles définies dans la déclaration de projet font l'objet de deux rectifications dans la présente modification afin de tenir compte des caractéristiques du projet.

Il s'agit d'une part de tolérer des écarts d'implantation jusqu'à 1 mètre entre les différents polygones d'emprise des constructions prévus. L'échelle du document graphique (1/2000<sup>ème</sup>), ne permet pas en effet de garantir une précision parfaite en matière de délimitation des polygones au regard du projet de requalification.

Il s'agit d'autre part d'adapter les règles concernant l'aspect et la hauteur des soutènements à la configuration des lieux.

#### **5. Mise à jour du fond de plan cadastral des documents graphiques existants.**

Le fond de plan des trois documents graphiques du PLU sont mis à jour à l'aide des données cadastrales fournies par la Direction générale des impôts pour l'année 2012.

**6. Insertion en tant qu'annexe dans le dossier de PLU, du périmètre de la convention de projet urbain partenarial (PUP) permettant la réalisation d'un rond-point dans la zone d'activité de Saint-Bernard**

Le 7 juin 2013, une convention de type PUP a été établie entre un aménageur et la commune, afin de permettre la réalisation d'un rond-point dans la zone d'activité de Saint-Bernard. Le code de l'urbanisme impose d'insérer dans le PLU les périmètres des PUP. La modification n°4 du PLU prend acte de cette disposition et annexe au dossier de PLU le périmètre de la convention dont il est question.

On se reportera à la page 128 du présent document pour l'explication détaillée de cette insertion.

**Amélioration de l'opérationnalité du document d'urbanisme : synthèse des actions**

- ⇒ **Intégration de la nouvelle codification des articles du code de l'urbanisme dans les documents du PLU**
- ⇒ **Intégration du nuancier de référence dans les dispositions générales du règlement.**
- ⇒ **Ajustements et corrections de plusieurs articles du règlement, afin d'en renforcer sa compréhension et son opérationnalité.**
- ⇒ **Intégration de la déclaration de projet n°1 créant un secteur UBf dans le quartier du Fournas, afin de procéder à une requalification urbaine.**
- ⇒ **Mise à jour du fond de plan cadastral des documents graphiques existants.**
- ⇒ **Insertion en tant qu'annexe dans le dossier de PLU, du périmètre de la convention de projet urbain partenarial (PUP) permettant la réalisation d'un rond-point dans la zone d'activité de Saint-Bernard.**



### III. TRADUCTION DANS LES DOCUMENTS DU PLU

## **A. LES MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT**

Elles visent à traduire réglementairement les propositions énoncées ci-avant.

Les modifications réglementaires apportées par la déclaration de projet n°1 concernant le secteur du FOURNAS sont intégrées dans les articles de la zone UB, de même que les règles propres au nouveau sous-secteur UBg.

Le règlement du PLU fera aussi l'objet de précisions et de corrections, afin d'en renforcer sa compréhension et son opérationnalité. Les rectifications qui seront opérées consistent à renforcer ou réécrire certains articles ou dispositions. Certaines d'entre elles pourront faire l'objet de suppressions partielles ou totales.

Les évolutions législatives et réglementaires seront prises en compte, notamment la loi ALUR.

Suite à la nouvelle codification du code de l'urbanisme issue de l'ordonnance n°2015-1173 et du décret n°2015-1783, les références aux nouveaux articles de ce code seront insérées dans le règlement du PLU. Elles feront l'objet du rappel des anciens articles correspondants. Ces interventions ponctuelles ne sont toutefois pas détaillées dans le présent rapport afin de ne pas l'alourdir inutilement.

Il est précisé que seuls les articles modifiés sont évoqués dans le présent rapport. L'absence de certains articles n'est donc pas un oubli mais tient simplement au fait qu'ils ne font pas l'objet de modification dans le cadre de la présente procédure.

La quatrième modification du PLU augmente le nombre de pages du règlement. De ce fait, la carte des vallons change de position dans le document, passant de la page 26 à la page 32. Le numéro de page évoqué à chacune de ses mentions, dans l'article 9 des dispositions générales et dans les articles 1 des différentes zones du PLU est également modifié.



## 1. Les dispositions générales du règlement

## ARTICLE 2 - ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC LES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL

### Objet et justification des modifications

Cet article liste les règles qui s'articulent avec celles du plan local d'urbanisme. Parmi celles-ci celles, l'application des règles des lotissements de plus de 10 ans a été supprimée par la loi ALUR. La référence à la liste des lotissements ayant demandé le maintien de leurs règles est par conséquent retirée de l'article 2 des dispositions générales du règlement.

### Traduction dans le règlement

Rédaction en vigueur	Nouvelle rédaction
<del>2.5 Les règles spécifiques aux lotissements : les lotissements concernés par le maintien de leurs règles spécifiques sont répertoriés à la pièce n°6.7 du dossier de PLU approuvé.</del>	

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

### Objet et justification des modifications

L'article 3 décrit la division du territoire de la commune en zones urbaines et en zones naturelles. Il est proposé de modifier cette description pour y incorporer les évolutions suivantes :

- La création d'un sous-secteur UBg.
- L'intégration du sous-secteur UBf créé par la déclaration de projet n°1.

A l'occasion de cette modification, une erreur matérielle est également rectifiée. L'article concerné est divisé en trois paragraphes numérotés 3.1, 3.2 et 3.3. Le premier paragraphe étant dénué de numéro, il y est ajouté le numéro 3.1.

### Traduction dans le règlement

Rédaction en vigueur	Nouvelle rédaction
<p><u>Zones urbaines</u></p> <p>Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont au nombre de 6 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la zone UA, comprenant le secteur UAa, UAb, UAc et UAd ;</li> <li>- la zone UB, comprenant les secteurs UBa, UBb, UBc et UBd et Ube ;</li> <li>- la zone UC, comprenant les secteurs UCa, UCb, UCc, UCd et UCe ;</li> </ul>	<p><u>3.1 Zones urbaines</u></p> <p>Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont au nombre de 6 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la zone UA, comprenant le secteur UAa, UAb, UAc et UAd ;</li> <li>- la zone UB, comprenant les secteurs UBa, UBb, UBc, UBd, Ube, <b>UBf et UBg</b> ;</li> <li>- la zone UC, comprenant les secteurs UCa, UCb, UCc, UCd et UCe ;</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"><li>- la zone UE, comprenant les secteurs UEa, UEb, UEc et UEd ;</li><li>- la zone UP ;</li><li>- la zone UZ comprenant les secteurs UZa, UZb, UZc et UZd.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- la zone UE, comprenant les secteurs UEa, UEb, UEc et UEd ;</li><li>- la zone UP ;</li><li>- la zone UZ comprenant les secteurs UZa, UZb, UZc et UZd.</li></ul>
--	--

## ARTICLE 6 - ZONES DE RISQUE

### Objet et justification des modifications

Suite à la remarque de la CASA, il est proposé d'annexer au dossier de PLU, pour information, le porter à connaissance de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes des aléas de submersion marine ; un renvoi à ce document est mis en place à l'article 6.5 du règlement du PLU.

### Traduction dans le règlement

**La disposition suivante est ajoutée :**

**6.5 PORTER A CONNAISSANCE DES ALEAS DE SUBMERSION MARINE : Par un envoi reçu le 27 janvier 2015, Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes a porté à la connaissance de la commune les aléas de submersion marine concernant le littoral.**

**Dans le cadre du principe de prévention, le dossier du porter à connaissance est annexé au dossier de PLU sous le n°6.11.**

## ARTICLE 9 - MESURES DE PRESERVATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

### Objet et justification des modifications

#### 1. Concernant le patrimoine architectural :

La liste des bâtiments et des édifices d'un grand intérêt architectural est modifiée.

Il s'agit d'une part de corriger l'oubli d'un élément patrimonial, repéré au document graphique n°3b mais non cité dans la liste : la halle de l'usine Union-KPCL située avenue du Tapis Vert.

Il s'agit d'autre part de protéger 6 nouveaux éléments patrimoniaux en raison de leur qualité architecturale. Cette dernière modification s'accompagne d'une identification des bâtiments concernés sur les documents graphiques du PLU, par le biais d'astérisques, à savoir les éléments suivants :

A Golfe-Juan :

- La villa HATTON, située 2875, bd. des Horizons, au style éclectique du début du XXème siècle. Cet édifice très perceptible participe au paysage du grand littoral. Il a fait l'objet par le passé d'extensions peu opportunes d'un point de vue architectural. C'est afin d'éviter toute nouvelle intervention non maîtrisée que son intégration dans la liste des bâtiments et des édifices d'un grand intérêt architectural est proposée.



- La Villa de l'Aube, au style néo-classique du début du XXème. siècle, située 807, chemin de l'Aube, en raison de sa grande qualité architecturale.



- L'importante bâtisse située au n°2376 du boulevard des Horizons, en raison de l'originalité de son style néo-hispanique de la première moitié du XXème siècle.



- Les façades côté rue de deux entrepôts, situés au n° 283 du chemin de la Gabelle en raison de leur style art déco et de leur contribution positive au paysage urbain du quartier, témoignant de l'histoire de celui-ci.

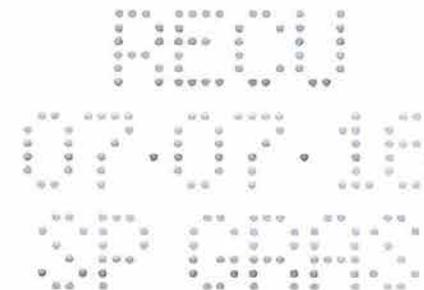


- La maison de ville située au n°10 de l'avenue du Midi, à l'architecture art déco caractéristique et très travaillée. Elle forme un ensemble homogène avec la majorité des bâtiments de la rue du Midi, également de style art déco, dont l'ancien cinéma La Cigale, qui est de surcroît, contigu.



A Vallauris :

- A l'angle de l'avenue Clémenceau et de la rue Ramié, une maison de ville au style provençal, dotées de triples génoises, d'une terrasse ornée de garde-corps en serrurerie, bénéficie d'une situation dégagée des autres constructions alentours, contribuant ainsi à structurer le paysage urbain du quartier. La qualité paysagère apportée par ce bâtiment nécessite sa protection.



## **2. Concernant le patrimoine paysager**

Cette partie intègre la liste des arbres à protéger, créée par la déclaration de projet n°1, concernant l'opération de requalification urbaine menée dans le quartier du Fourmas. Pour l'instant, cette liste comporte un seul élément : un bosquet d'une dizaine de pins parasols, situé dans le secteur UBf, créé à l'occasion de la déclaration de projet n°1. La présentation du tableau est légèrement modifiée par rapport à celui contenu dans la déclaration de projet et ce, afin de le rendre plus opérationnel.

## **3. Concernant les bordures des vallons**

Le règlement prévoit une protection paysagère des bordures des vallons, sur une bande de 10 mètres à partir de l'axe des vallons non recouverts. Le but est de préserver la perception des vallonnements naturels du relief collinaire. Cette mesure qui interdit toute construction ou aménagement autorise toutefois la réalisation d'ouvrages de franchissement. Cependant, la nature de ces ouvrages n'est pas définie dans la règle, ce qui a eu pour effet d'entraîner la réalisation de franchissements constitués le plus souvent

de remblais busés. Or ce genre d'aménagement est totalement dénué de valeur paysagère à l'inverse des aménagements tels que les ponts, ponceaux et passerelles. Il est donc proposé de les interdire en définissant au préalable les ouvrages de franchissement autorisés : un pont, un ponceau ou une passerelle. Il sera précisé en outre que les aménagements autorisés ne devront pas réduire le débit des vallons.

Il est également corrigé la disparition des termes « sont interdits », erreur matérielle apparue lors de la modification n°3 du PLU.

#### 4. Concernant les terrains cultivés protégés en milieu urbain

Il s'agit simplement de rectifier une coquille sur la phrase suivante : « Ils sont inconstructibles quelque soit les équipements qui le cas échéant les desservent ».

### Traduction dans le règlement

#### Concernant le patrimoine architectural :

La liste des bâtiments et des édifices d'un grand intérêt architectural fait l'objet de l'ajout des éléments suivants :

N°	Références cadastrales	Plan	Adresse	Nom d'usage ou description
128	BD 66	3A	2875, bd. des Horizons	Villa Hatton
129	BD 20 et 21	3A	2376, bd. des Horizons	Grande demeure au style néo-hispanique
130	BC 275	3A	807, ch. de L'Aube	Villa de l'Aube, au style néo-classique
131	AW 129	3C	283, chemin de la Gabelle	Les façades côté rue de deux entrepôts de l'époque art déco

132	AV 110	3C	10, avenue du Midi	Maison de ville art déco
133	BT 44	3B	Avenue du Tapis Vert	Halle industrielle de construction traditionnelle de l'usine Union-KPCL
134	BW 503	3B	Angle de l'avenue Clémenceau et de la rue Ramié	Une maison de ville au style provençal située à l'angle des voies, sa terrasse, ses garde-corps et ses piliers

### Concernant le patrimoine paysager :

Il est ajouté les dispositions suivantes :

Dans le secteur UBf, des éléments ponctuels paysagers à protéger sont identifiés. Ils sont répertoriés dans le tableau ci-dessous et repérés par un astérisque vert au plan 2b.

Les arbres à protéger devront être maintenus dans leur état actuel. Toutefois, si pour des raisons phytosanitaires, ils devaient être abattus, ils devront être remplacés par des sujets de même essence et de taille appropriée.

#### Liste des arbres à protéger

N°	Références cadastrales	Plan	Localisation - Adresse	Description
1	BS 215 en partie	3B	Le Fournas	Un bosquet d'une dizaine de pins parasols

**Concernant les bordures des vallons :**

Rédaction en vigueur	Nouvelle rédaction
<p>Toute construction ou tout aménagement, sur une bande de 10 mètres à partir de l'axe des vallons non recouverts tels que figurés sur la carte « le lit des vallons » (p.20), à l'exception des travaux sur bâtiment existant ne créant ni emprise au sol, ni surface de plancher, des ouvrages de franchissement et des travaux et ouvrages nécessaires aux services publics. En zone rouge du PPRI, les ouvrages de franchissement sont autorisés avec prescriptions, conformément au règlement du PPRI.</p>	<p><b>Sont interdits</b>, toute construction ou tout aménagement, sur une bande de 10 mètres à partir de l'axe des vallons non recouverts tels que figurés sur la carte « le lit des vallons » (p.32), à l'exception des travaux sur bâtiment existant ne créant ni emprise au sol, ni surface de plancher, des ouvrages de franchissement et des travaux et ouvrages nécessaires aux services publics. En zone rouge du PPRI, les ouvrages de franchissement sont autorisés avec prescriptions, conformément au règlement du PPRI. <b>Sous la dénomination d'ouvrage de franchissement, seules les constructions de type pont, ponceau ou passerelle pourront être acceptées, à l'exclusion des remblais, même busés. Ces ouvrages devront être dimensionnés de façon à permettre le libre écoulement des crues sans réduction de débit par rapport à l'état initial du vallon.</b></p>

**Concernant les terrains cultivés protégés en milieu urbain :**

Rédaction en vigueur	Nouvelle rédaction
<p>(...) Ils sont inconstructibles <u>quelque soit</u> les équipements qui le cas échéant les desservent (...).</p>	<p>(...) Ils sont inconstructibles <b>quels que soient</b> les équipements qui le cas échéant les desservent (...).</p>

## ARTICLE 10 - MODE DE CALCUL DES ESPACES LIBRES

### Objet et justification de la modification

Il est proposé de définir au mieux le régime communal des espaces libres en refondant la rédaction de l'article 10 des dispositions générales du PLU et en instaurant un renvoi au dit article dans tous les articles 13 des zonages (ces derniers articles traitant des espaces libres en ce qui concerne chaque zone).

Il est également proposé de restreindre la prise en compte en tant qu'espaces non imperméabilisés des dalles sur sous-sol plantées, des plages piscines en caillebotis ainsi que des aires de stationnement engravillonnées ou revêtues de dalles plantées. Comme expliqué plus haut dans la partie consacrée aux objectifs de la modification, cette mesure vise à accroître le pourcentage de terrain à laisser en pleine terre afin de lutter contre les ruissellements lors des pluies diluviennes. La liste des surfaces imperméabilisées est enrichie pour plus de clarté : il est rajouté qu'elles comprennent toutes les surfaces carrelées, dallées, enrobées ou revêtues de tout revêtement pouvant faire obstacle à la pénétration de l'eau dans le sol.

### Traduction dans le règlement

Rédaction en vigueur	Nouvelle rédaction
<p><i>Les espaces libres sont par nature non imperméabilisés et complantés.</i></p> <p><i>Le calcul des espaces libres s'effectue après déduction des surfaces imperméabilisées, soit :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>les emprises des constructions,</i></li> <li>- <i>les parties de terrain affectées aux voies quelque soit leur revêtement,</i></li> <li>- <i>les allées et circulations piétonnes maçonnées ou imperméabilisées,</i></li> </ul>	<p>Les espaces libres sont par nature non imperméabilisés et complantés.</p> <p><b><u>Les surfaces suivantes pourront être comptabilisées en tant qu'espaces libres :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>les espaces en pleine terre traités en espace verts et ce, pour 100% de leur superficie ;</b></li> <li>- <b>les dalles sur sous-sol plantées, comportant une couche d'au moins 1 mètre de terre et ne supportant pas de bâtiment en superstructure (exemple : les dalles de couverture des parcs de stationnement réalisés</b></li> </ul>

- les bassins, piscines et leurs plages dès lors que ces dernières sont maçonnées ou imperméabilisées,
- les terrasses maçonnées ou imperméabilisées,
- les dalles de sous-sol et terrasses plantées avec moins d'1 mètre de couche de terre végétale,
- les aires de stationnement sauf si celles-ci sont traitées en dalle gazon ou en gravier dans la limite de 50 % du stationnement extérieur.

Sont considérées comme surface imperméabilisées :

- Les surfaces maçonnées, carrelées, dallées, enrobées ou revêtues de tout revêtement pouvant faire obstacle à la pénétration de l'eau dans le sol ou limiter fortement celle-ci. Concernant les aires de stationnement les dalles gazon de type « evergreen » et les surfaces en gravier seront considérées comme surfaces imperméabilisées dès que leur utilisation dépasse 50% des espaces dédiés au stationnement. Les plages piscines en caillebotis bois reposant sur le sol naturel ou sur gravier seront comptabilisées en surface imperméabilisée dès que leur utilisation dépasse 50% de la surface de la plage.

Les surfaces engravillonnées et dalles gazon doivent reposer sur un sol drainant, supportant juste un géotextile et un lit de sable.

en sous-sol) et ce, pour 50 % de leur superficie,

- les aires de stationnement revêtues de gravier ou de dalles végétalisées reposant l'un ou l'autre sur de la pleine terre et ce, pour 25% de leur superficie,
- les plages piscines en caillebotis de bois reposant sur de la pleine terre ou sur du gravier et ce, pour 25% de leur superficie,

**A contrario ne constituent pas des espaces libres mais des espaces imperméabilisés :**

- **Les emprises des constructions,**
- **les parties de terrain affectées aux voies quel que soit leur revêtement,**
- **les allées et circulations piétonnes maçonnées ou imperméabilisées,**
- **les bassins, piscines et leurs plages, dès lors que ces dernières sont maçonnées ou imperméabilisées,**
- **les terrasses maçonnées ou imperméabilisées,**
- **les dalles de sous-sol plantées avec moins d'1 mètre de couche de terre végétale,**
- **les aires de stationnement sauf si celles-ci sont traitées en dalles gazon ou en gravier et dans la limite de 25 % de leur superficie.**

	<p><b>Plus généralement, sont considérées comme surface imperméabilisées :</b></p> <p><b>Toutes les surfaces maçonnées, carrelées, dallées, enrobées ou revêtues de tout revêtement pouvant faire obstacle à la pénétration de l'eau dans le sol ou limiter fortement celle-ci.</b></p> <p><b>Les surfaces engravillonnées ou recouvertes de dalles gazon doivent reposer sur un sol drainant, supportant juste un géotextile et un lit de sable.</b></p>
--	---

## ARTICLE 11 - RAPPELS ET DEFINITION

## Objet et justification de la modification

## ARTICLE 11.7

Le règlement du plan local d'urbanisme de VALLAURIS GOLFE-JUAN définit l'emprise au sol en tenant compte des spécificités communales (lutte contre l'imperméabilisation des sols, déclivité des terrains). Cependant, il ne précise pas si les surplombs et débords des constructions doivent être pris en compte dans le calcul de l'emprise. Il est par conséquent proposé de préciser comment doivent être pris en compte les surplombs et débords des constructions dans la définition de l'emprise au sol. Les précisions ajoutées sont issues de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme qui fixe une définition de l'emprise au sol stipulant justement comment apprécier les surplombs et débords des constructions.

L'article R.151-27 du code de l'urbanisme créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 vient rénover la liste des destinations des constructions arrêtée jusqu'à présent par l'article R.123-9 16° abrogé. La définition des différentes destinations d'une construction est donc modifiée afin de tenir compte de cette évolution.

La définition des installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics est également rectifiée. La dernière partie du texte doit être déplacée afin de retrouver une cohérence lors de la lecture de celui-ci.

Il est ajouté une définition précisant les termes « façade sur rue », employés dans les articles UA 11 et UB 11.

Traduction dans le règlement	
Rédaction en vigueur	Nouvelle rédaction
<i><b>Emprise au sol</b> : L'ensemble des constructions ou aménagements imperméabilisant le sol et dont la hauteur dépasse de plus de 0,60 mètres du sol naturel ou excavé. Le coefficient d'emprise est le rapport de la surface de l'emprise au sol des constructions</i>	<b>Emprise au sol</b> : L'ensemble des constructions ou aménagements imperméabilisant le sol et dont la hauteur dépasse de plus de 0,60 mètres du sol naturel ou excavé, <b>tous débords et surplombs inclus, à l'exception des ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas</b>

à la surface de terrain prise pour référence.

**Destination d'une construction** : L'article R.123-9 16° du code de l'urbanisme, défini 9 destinations de constructions assimilables à de la SP. Les constructions peuvent être destinées à : l'habitation, l'hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

**Installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics** : Ils concernent plus particulièrement les installations et ouvrages de petite dimension comme des transformateurs d'électricité, les stations de relèvement du réseau d'assainissement, des surpresseurs pour le réseau d'eau potable, bassin de rétention d'eaux pluviales enterrés réalisés par la collectivité, abris-bus, mobilier urbain, toilettes publiques, des locaux et installations pour accueillir des conteneurs de tri sélectif, . . . qui sont indispensables au bon fonctionnement des services publics.

**soutenus par des poteaux ou des encorbellements.** Le coefficient d'emprise est le rapport de la surface de l'emprise au sol des constructions à la surface de terrain prise pour référence.

**Destination d'une construction** : L'article R.151-27 du code de l'urbanisme (anciennement R.123-9 16° du même code), défini 5 destinations des constructions : exploitation agricole et forestière ; habitation ; commerce et activités de service ; équipements d'intérêt collectif et services publics ; autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

**Installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics** : Ils concernent plus particulièrement les installations et ouvrages de petite dimension **qui sont indispensables au bon fonctionnement des services publics**, comme des transformateurs d'électricité, les stations de relèvement du réseau d'assainissement, des surpresseurs pour le réseau d'eau potable, bassin de rétention d'eaux pluviales enterrés réalisés par la collectivité, abris-bus, mobilier urbain, toilettes publiques, des locaux et installations pour accueillir des conteneurs de tri sélectif, . . .

### La définition suivante est ajoutée :

**Façade sur rue** : sera considérée comme une façade sur rue, toute façade orientée vers une voie publique ou privée, non séparée visuellement de celle-ci par un espace privatif d'au moins 5 mètres de profondeur à compter de la limite de la voie jusqu'au pied de la façade ou de la première saillie de façade s'il en existe une (balcon, terrasse, . . .).

## ARTICLE 12 - CREATION D'UN NUANCIER DE REFERENCE POUR LES FACADES, MENUISERIES ET FERRONNERIES

### Objet et justification de la modification

Les articles UA 11, UB 11, UC 11, UP 11 et UZ 11 contiennent un paragraphe intitulé « coloris », qui stipule que le nuancier de référence est uniquement celui défini en mairie. Le document auquel le lecteur est renvoyé est par conséquent extérieur au plan local d'urbanisme. Or, le règlement d'un PLU ne peut renvoyer à un document extérieur au dossier. Il convient par conséquent d'intégrer le nuancier utilisé par la ville au règlement du PLU en créant à cette fin un article supplémentaire (nouvel article 12) dans les dispositions générales du règlement, article dans lequel figurera une reproduction du nuancier.

Les articles UA 11, UB 11, UC 11, UP 11 et UZ 11 renverront au nuancier contenu dans l'article 12 des dispositions générales (voir les modifications proposées des articles 11 des différentes zones).

Pour les projets d'architecture contemporaine, il est proposé de mettre en place une disposition permettant éventuellement aux demandeurs d'autorisation de proposer des teintes différentes de celles du nuancier, sous réserve de l'acceptation de celles-ci par la commune. Cette mesure se justifie par la spécificité même de l'architecture contemporaine, qui peut nécessiter des couleurs spécifiques, non comprises dans la palette de la ville.

### Traduction dans le règlement

#### ARTICLE 12 — NUANCIER DE REFERENCE POUR LES FACADES, MENUISERIES ET FERRONNERIES

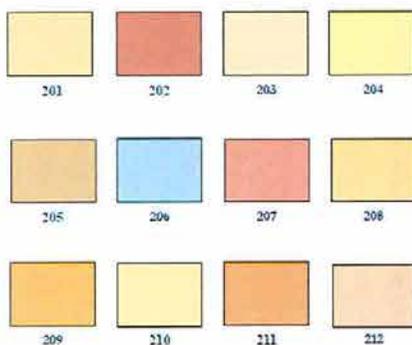
Ce nuancier trouve application via les articles 11 des différentes zones du PLU et ce, sur tout le territoire de la commune.

Pour les projets d'architecture contemporaine, des teintes non référencées au présent nuancier pourront être proposées par les pétitionnaires, sous réserve d'acceptation de celles-ci par la commune.

### 12.1. FACADES

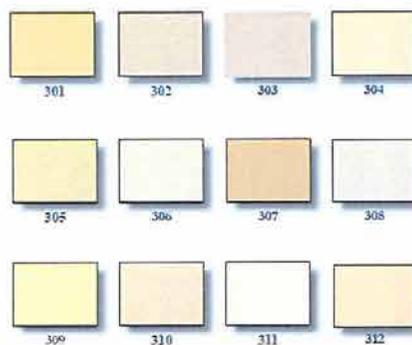
Teintes préconisées pour les facades :

- des bâtiments du 16<sup>ème</sup> siècle au 17<sup>ème</sup> siècle
- des bâtiments à construire



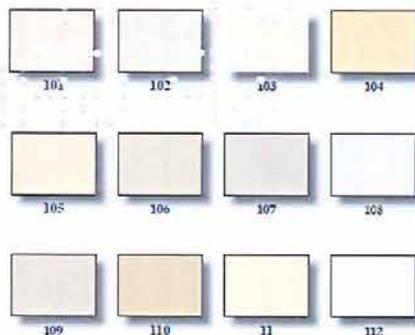
Teintes préconisées pour les facades :

- des bâtiments du 18<sup>ème</sup> siècle au début du 19<sup>ème</sup> siècle
- des bâtiments à construire



Teintes préconisées pour les façades :

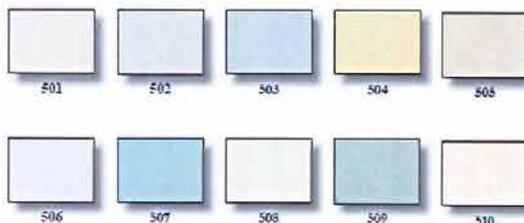
- des bâtiments du 19<sup>ème</sup> siècle au début du 20<sup>ème</sup> siècle
- des bâtiments à construire, en couleur secondaire uniquement (encadrements des ouvertures par exemple, modénatures, . . .), à l'exclusion des grandes surfaces de façades



## 12.2. MENUISERIES DU BATIMENT

Teintes préconisées pour les huisseries :

- des bâtiments existants
- des bâtiments à construire



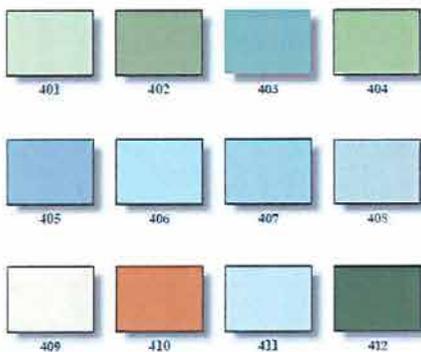
Teintes préconisées pour les portes (peinture, lasure ou bois patiné) :

- des bâtiments existants
- des bâtiments à construire



Teintes préconisées pour les persiennes et les volets ( y compris les volets roulants) :

- des bâtiments existants
- des bâtiments à construire



### 12.3 FERRONNERIES DU BATIMENT

Teintes préconisées pour les éléments extérieurs en serrurerie :

- des bâtiments existants
- des bâtiments à construire





## **2. Les dispositions du règlement relatives aux zones - Modification des dispositions existantes**

PREAMBULES DES ZONES UA, UB, UC, UE, UP, UZ, AU et N :

Il est mis en place un renvoi systématique aux dispositions du plan de prévention des risques d'inondations ainsi que du plan de prévention des risques d'incendies de forêt en introduction de chaque règlement de zone. L'enjeu est que le lecteur ne puisse ignorer ces mesures essentielles à la lutte contre les inondations et contre les incendies de forêt.

PREAMBULE DE LA ZONE UE :

Le préambule propre à la zone UB qui décrit les différents secteurs contenus dans cette zone sera modifié afin d'évoquer les nouveaux secteurs suivants :

- UBf, lié à l'intégration de la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU, approuvée le 27 juin 2014
- UBg, créé lors de la présente modification et destiné à rendre possible la réalisation de la servitude de mixité sociale n°1 et l'implantation d'un équipement public

### Traduction dans le règlement

PREAMBULES DES ZONES UA, UB, UC, UE, UP, UZ, AU et N :

**La disposition suivante est ajoutée :**

**La vigilance en matière de risques naturels est l'affaire de tous et doit notamment s'exercer dans l'acte de construire. Par conséquent, les pétitionnaires sont invités à consulter impérativement les dispositions régissant la constructibilité contenues dans :**

- le plan de prévention des risques d'inondation, annexé au dossier de PLU approuvé le 20 décembre 2006, sous le n° 6. 6 ;
- le plan de prévention des risques d'incendies de forêt, annexé au dossier de mise à jour du PLU n°2 du 1<sup>er</sup> octobre 2012, sous le n°6.2.4.

**Ces documents sont consultables en mairie au service urbanisme et sur le site internet de la ville : [www.vallauris-golfe-juan.fr/](http://www.vallauris-golfe-juan.fr/)**

## PREAMBULE DE LA ZONE UB :

Rédaction en vigueur	Nouvelle rédaction
<p>CHAPITRE II - ZONE UB</p> <p><i>La zone UB correspond aux quartiers périurbains de Vallauris et Golfe-Juan ainsi qu'aux quartiers d'habitat collectif et comprend cinq secteurs :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>secteur UBa,</i></li> <li>- <i>secteur UBb,</i></li> <li>- <i>secteur UBc,</i></li> <li>- <i>secteur UBd,</i></li> <li>- <i>secteur UBe</i></li> </ul>	<p>CHAPITRE II - ZONE UB</p> <p>La zone UB correspond aux quartiers périurbains de Vallauris et Golfe-Juan ainsi qu'aux quartiers d'habitat collectif et comprend sept secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- secteur UBa,</li> <li>- secteur UBb,</li> <li>- secteur UBc,</li> <li>- secteur UBd,</li> <li>- secteur UBe</li> <li>- <b>secteur UBf</b></li> <li>- <b>secteur UBg</b></li> </ul>

## ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### Objet et justification des modifications

Plusieurs articles 1 des différentes zones sont concernés : UA 1, UB 1, UC 1, UZ 1 et N1.

#### ARTICLES UA 1, UB 1, UC 1, UZ 1 et N 1

Ces articles qui définissent les occupations et utilisations du sol interdites contiennent un rappel de la règle paysagère concernant les vallons non recouverts contenues dans l'article 9 des dispositions générales du règlement. Comme il a été vu plus haut, cette règle est modifiée afin de préciser la nature des ouvrages de franchissement autorisés (ponts, ponceaux et passerelles) et d'interdire les remblais busés. Cette modification est insérée dans les rappels de la règle contenus dans les articles UA 1, UB 1, UC 1, UZ 1 et N 1.

#### ARTICLES UA 1

Les articles UA1 et UB1 interdisent le changement de destination des commerces en habitation dans certaines voies des centres villes de Vallauris et de Golfe-Juan. Il est proposé d'étendre cette interdiction aux places principales de la ville où il est également important de maintenir la présence d'une activité :

En secteur UAa :

Place de la Miséricorde

Place de l'Homme au Mouton

Place de la Libération

En secteur UAb, afin de compléter la protection autour du square NABONNAND (les commerces situés sur l'avenue de la Liberté étant déjà protégés) :

Avenue de la Poste

Avenue Aimé Berger

## ARTICLES UA 1

Cet article interdit les commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP). Il est proposé de relever ce seuil à 750 m<sup>2</sup> afin de favoriser l'installation de moyennes surfaces commerciales dans les centres-villes, dans le but de redynamiser ceux-ci.

## ARTICLE UB 1

### Prise en compte de la déclaration de projet n°1 - Secteur UBf

Il est ajouté les dispositions concernant le secteur UBf, créé par la déclaration de projet concernant la requalification urbaine à mener dans le quartier du Fournas à Vallauris. Elles visent à y interdire les commerces, les entrepôts et les installations classées.

### Secteur UBg

Le secteur UBg décrit plus haut vise à mettre en place des règles d'urbanisme compatibles avec les projets qui y sont programmés. Dans ce cadre, l'article UB 1 fixant les occupations et utilisations du sol interdites est modifié afin de permettre la réalisation et le fonctionnement des futures implantations. Il s'agit, concernant la résidence sociale et le centre technique municipal, de ne pas interdire les entrepôts de plus de 100 m<sup>2</sup>, les dépôts de véhicules liés au fonctionnement des services publics communaux et le stationnement de surface. Concernant les jardins partagés, il s'agit de ne pas interdire les abris légers en bois de plus de 9 m<sup>2</sup> et les constructions agricoles.

## Traduction dans le règlement

## ARTICLE UA 1 :

Rédaction en vigueur	Nouvelle rédaction
<p><u>Augmentation de la superficie maximum de SP des commerces :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> de SP ;</li> </ul> <p><u>Extension de l'interdiction du changement de destination :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (...) le changement de destination d'un local commercial ou artisanal en local à usage d'habitation lorsqu'il est situé en rez-de-chaussée et en façade des rues suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>• zone UAa : avenue Clémenceau, avenue Clément Bel, route de Grasse, avenue de Cannes, rue des Frères Roustan,</li> <li>• zone UAb : avenue Clémenceau, avenue du Tapis Vert, avenue de la Liberté, avenue du Midi, avenue de la Gare ; avenue de Verdun, avenue de l'Est,</li> <li>• zone UAc : avenue Clémenceau,</li> <li>• zone UAd : avenue du Tapis Vert, avenue Clémenceau (...);</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les commerces de plus de <b>750 m<sup>2</sup></b> de SP ;</li> </ul> <p>(...) le changement de destination d'un local commercial ou artisanal en local à usage d'habitation lorsqu'il est situé en rez-de-chaussée et en façade des rues suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zone UAa : <b>place de la Miséricorde, place de l'Homme au Mouton, place de la Libération</b>, avenue Clémenceau, avenue Clément Bel, route de Grasse, avenue de Cannes, avenue des Frères Roustan,</li> <li>• zone UAb : avenue Clémenceau, avenue du Tapis Vert, avenue de la Liberté, avenue du Midi, avenue de la Gare, avenue de Verdun, avenue de l'Est, <b>avenue Aimé Berger, avenue de la Poste</b>,</li> <li>• zone UAc : avenue Clémenceau,</li> <li>• zone UAd : avenue du Tapis Vert, avenue Clémenceau ;</li> </ul>

## ARTICLE UB 1 :

Rédaction en vigueur	Nouvelle rédaction
<p><u>Modifications propres aux secteurs UBf et UBg :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (...) Pour la création d'habitation comportant plus de cinq logements, les aires de stationnement de surface ;</li> <li>- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration autres que celles admises à l'article UB2 ;</li> <li>- Les commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> de SP ;</li> <li>- Les entrepôts de plus de 100 m<sup>2</sup> de SP sauf s'ils sont liés aux activités d'artisanat d'art ;</li> <li>- La transformation d'annexes ou de garages existants sur limites séparatives en surfaces habitables ;</li> <li>- Les aires de stockages de matériaux, les casses automobiles ;</li> <li>- Les abris légers en bois de plus de 9 m<sup>2</sup> ;</li> <li>- Les constructions bois sont interdites dans les zonages R, B1 et B1a du PPRIF annexé le 1<sup>er</sup> octobre 2012 au PLU mis à jour (cf. annexe n°6.2.3 du dossier de PLU mis à jour) ;</li> <li>- Les constructions à usage d'habitation légère de loisirs ;</li> <li>- Les constructions à usage industriel, hormis celles nécessaires au</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pour la création d'habitation comportant plus de cinq logements, les aires de stationnement de surface, <b>hormis dans le secteur UBg ;</b></li> <li>- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration autres que celles admises à l'article UB2 ; <b>dans le secteur UBf, toutes les installations classées ;</b></li> <li>- les commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> de SP ; <b>dans le secteur UBf, tous les commerces ;</b></li> <li>- les entrepôts de plus de 100 m<sup>2</sup> de SP sauf s'ils sont liés aux activités d'artisanat d'art <b>ou dans le secteur UBg, au fonctionnement des services publics communaux ; dans le secteur UBf, tous les entrepôts ;</b></li> <li>- la transformation d'annexes ou de garages existants sur limites séparatives en surfaces habitables ;</li> <li>- les aires de stockages de matériaux, <b>sauf dans le secteur UBg, si elles sont liées au fonctionnement des services publics communaux ;</b></li> <li>- les casses automobiles ;</li> <li>- les abris légers en bois de plus de 9 m<sup>2</sup>, <b>hormis dans le secteur UBg ; dans le secteur UBf, tous les abris en bois ;</b></li> </ul>

<p><i>fonctionnement des services publics communaux ;</i></p> <p><i>Les constructions à usage agricole, à l'exception des serres ;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Les caravanes isolées ;</i></li> <li>- <i>Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;</i></li> <li>- <i>Les parcs résidentiels de loisirs ;</i></li> <li>- <i>les parcs d'attractions ;</i></li> <li>- <i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ;</i></li> <li>- <i>Les carrières.</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions bois sont interdites dans les zonages R, B1 et B1a du PPRIF annexé le 1<sup>er</sup> octobre 2012 au PLU mis à jour (cf. annexe n°6.2.3 du dossier de PLU mis à jour) ;</li> <li>- les constructions à usage d'habitation légère de loisirs ;</li> <li>- les constructions à usage industriel, hormis celles nécessaires au fonctionnement des services publics communaux ;</li> <li>- les constructions à usage agricole, à l'exception des serres, <b>hormis dans le secteur UBg ; dans le secteur UBf, les constructions à usage agricole, et les serres ;</b></li> <li>- les caravanes isolées ;</li> <li>- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;</li> <li>- les parcs résidentiels de loisirs ;</li> <li>- les parcs d'attractions ;</li> <li>- les garages collectifs de caravanes ;</li> <li>- les dépôts de véhicules, <b>hormis dans le secteur UBg, s'ils sont liés au fonctionnement des services publics communaux ;</b></li> <li>- les carrières.</li> </ul>
--	---

ARTICLES UA 1, UB 1, UC 1, UZ 1 :

Rédaction en vigueur	Nouvelle rédaction
<p>- Toute construction ou tout aménagement, sur une bande de 10 mètres à partir de l'axe des vallons non recouverts tels que figurés sur la carte « le lit des vallons » (p.26), à l'exception des travaux sur bâtiment existant ne créant ni emprise au sol, ni surface de plancher, des ouvrages de franchissement et des travaux et ouvrages nécessaires aux services publics. En zone rouge du PPRI, les ouvrages de franchissement sont autorisés avec prescriptions, conformément au règlement du PPRI (...);</p>	<p>- toute construction ou tout aménagement, sur une bande de 10 mètres à partir de l'axe des vallons non recouverts tels que figurés sur la carte « le lit des vallons » (p.32), à l'exception des travaux sur bâtiment existant ne créant ni emprise au sol, ni surface de plancher, des ouvrages de franchissement et des travaux et ouvrages nécessaires aux services publics. En zone rouge du PPRI, les ouvrages de franchissement sont autorisés avec prescriptions, conformément au règlement du PPRI. <b>Sous la dénomination d'ouvrage de franchissement, seules les constructions de type pont, ponceau ou passerelle pourront être acceptées, à l'exclusion des remblais, même busés. Ces ouvrages devront être dimensionnés de façon à permettre le libre écoulement des crues sans réduction de débit par rapport à l'état initial du vallon ;</b></p>

ARTICLE N 1 :

Rédaction en vigueur	Nouvelle rédaction
<p>- Sont interdits toute construction ou tout aménagement, sur une bande de 10 mètres à partir de l'axe des vallons non recouverts tels que figurés sur la carte « le lit des vallons » (p.26), à l'exception des travaux sur bâtiment existant ne créant ni emprise au sol, ni surface de plancher, des ouvrages de franchissement et des travaux et ouvrages nécessaires aux services publics. En zone rouge du PPRI, les ouvrages de franchissement sont autorisés avec</p>	<p>- <b>Sont interdits</b> toute construction ou tout aménagement, sur une bande de 10 mètres à partir de l'axe des vallons non recouverts tels que figurés sur la carte « le lit des vallons » (p.32), à l'exception des travaux sur bâtiment existant ne créant ni emprise au sol, ni surface de plancher, des ouvrages de franchissement et des travaux et ouvrages nécessaires aux services publics. En zone rouge du PPRI, les ouvrages de franchissement sont autorisés avec prescriptions, conformément au règlement du PPRI. <b>Sous la dénomination</b></p>

prescriptions, conformément au règlement du PPRI (...);

**d'ouvrage de franchissement, seules les constructions de type pont, ponceau ou passerelle pourront être acceptées, à l'exclusion des remblais, même busés. Ces ouvrages devront être dimensionnés de façon à permettre le libre écoulement des crues sans réduction de débit par rapport à l'état initial du vallon ;**

## ARTICLES 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### Objet et justification des modifications

#### ARTICLES UA 2 et UB 2

Comme énoncé dans les objectifs visant à renforcer la protection du patrimoine et du cadre de vie, deux périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) vont être mis en place. Le PAPAG du secteur de la MISERICORDE vient recouvrir une propriété qui est concernée par deux zones du PLU : UA et UB. Celui recouvrant le secteur du CHAMP se situe en zone UB. Il convient par conséquent d'insérer dans les deux articles UA 2 et UB 2 les règles qui doivent accompagner les dispositifs mis en place, visant à limiter la constructibilité à l'intérieur de ceux-ci. Il y sera autorisé les constructions et installations inférieures à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le changement de destination, la confortation et l'extension limitée des constructions existantes à hauteur de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### ARTICLES UB 2, UC 2

L'article R. 151-21 du code de l'urbanisme (qui reprend les dispositions de l'article R.123-10-1 ancien du même code) dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui d'un permis de construire valant division foncière, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLU, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Énoncé différemment, cela signifie qu'en dehors d'une stipulation contraire dans le règlement du PLU, les dispositions de celui-ci ne trouvent pas à s'appliquer à l'intérieur des lots de lotissement ou des divisions en propriété issues des permis de construire valant division foncière. Les règles de constructibilité devront être appliquées à l'ensemble du projet, entraînant de ce fait un allègement des contraintes d'urbanisme.

Concernant le territoire de VALLAURIS, le PLU ne s'oppose pas à ce dispositif alors que celui-ci risque de porter atteinte aux paysages collinaires et aux secteurs pavillonnaires en contribuant à leur densification. Conjuguée à la loi ALUR, il risque d'accroître les effets indésirables de cette dernière et de provoquer la survenue de formes urbaines incompatibles avec les paysages, rompant l'équilibre entre le végétal et le bâti.

Il est par conséquent décidé de restaurer l'application des règles du PLU à chaque lot de lotissement ou de permis de construire valant division foncière dans les zones UB et UC en stipulant expressément dans les articles 2 que le principe de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme est écarté.

#### ARTICLE UB 2

##### Prise en compte de la déclaration de projet n°1 - Secteur UBf

Cet article fait l'objet de légères modifications afin de tenir compte des dispositions concernant le secteur UBf, créé par la déclaration de projet concernant le quartier du Fournas à Vallauris. Il s'agit de prendre en compte l'interdiction des abris légers en bois ainsi que des installations classées édictée dans l'article UB1, concernant le secteur UBf.

#### ARTICLE UC 2

L'article UC 2 stipulait qu'un seul volume de logement pouvait être édifié par tranche de superficie minimum décrite à l'article UC 5. La loi ALUR a supprimé toutes les dispositions visant à instaurer des superficies minimales pour construire. Dès lors, les dispositions de l'article UC 5 ne trouvant plus à s'appliquer, toutes les règles s'y rattachant connaissent le même sort, dont celle énoncée ici.

### Traduction dans le règlement

#### ARTICLES UA 2 ET UB 2

#### **La règle suivante est ajoutée :**

- **Conformément aux possibilités offertes par le code de l'urbanisme à l'article L.151-41 5° (anciennement L.123-2 a) du même code), il a été délimité au plan de zonage 3b deux périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) pour une durée de 5 ans. A l'intérieur de ces PAPAG, seuls sont autorisés les constructions et installations inférieures à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le changement de destination, la confortation et l'extension des constructions existantes dans une limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.**

ARTICLES UB 2, UC 2

**La règle suivante est ajoutée :**

**Concernant les lotissements et les permis valant division foncière :**

- Conformément aux dispositions de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme (anciennement R.123-10-1 du même code) le présent règlement s'oppose à l'application « à l'ensemble du projet » de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme. Les règles d'urbanisme contenues dans les articles 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 de la zone s'appliquent à chaque lot de lotissement ainsi qu'à chaque future division en propriété ou en jouissance de l'article R. 431-24 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 2

Rédaction en vigueur	Nouvelle rédaction
<p>Les démolitions sont soumises au permis de démolir.</p> <p><b><u>Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, liées aux activités d'artisanat d'art ou nécessaires au fonctionnement des services publics communaux, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, ni en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,</li> <li>- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public,</li> <li>- les affouillements et les exhaussements de sol indispensables aux constructions,</li> </ul>	<p>Les démolitions sont soumises au permis de démolir.</p> <p><b><u>Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Hormis en secteur UBf où elles sont interdites</b>, les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, liées aux activités d'artisanat d'art ou nécessaires au fonctionnement des services publics communaux, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, ni en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,</li> <li>- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public,</li> <li>- les affouillements et les exhaussements de sol indispensables aux</li> </ul>

<p>- un seul abri léger en bois sera autorisé par unité foncière.</p>	<p>constructions,</p> <p>- <b>Hormis en secteur UBf où ils sont interdits</b>, un seul abri léger en bois sera autorisé par unité foncière.</p>
---	---

ARTICLE UC 2

**La règle suivante est supprimée :**

*Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :*

*Les constructions à usage d'habitation à raison d'un volume de logement par tranche de superficie minimum décrite à l'article UC 5 ; cette règle s'applique aux lotissements et à la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (notamment les permis valant division foncière).*

## ARTICLES 3 - ACCES ET VOIRIE

### Objet et justification des modifications

#### ARTICLES UA3, UB3 et UC3

Ces articles imposent entre autre que le pourcentage de pente des rampes d'accès et de sortie des garages ne devra pas excéder 3% dans les 6 mètres jouxtant la voie. S'agissant de cette dernière, il s'agit de la voie externe à l'unité foncière et non de la voie interne au projet. Si le texte a toujours été interprété en ce sens, il ne le précise pas pour autant. Il convient dès lors de le compléter.

#### ARTICLES UB 3

Dans le secteur UBg, les avant-projets concernant les opérations envisagées démontrent que les accès à celles-ci auront une configuration spécifique, dictée par la topographie des lieux. Ainsi, les issues des stationnements seront reliées directement à des voies de desserte dépourvues de croisements et d'angles morts. Dans ces conditions, la sécurité des accès peut être assurée sans qu'il soit besoin de les doter de pans coupés ou de portails en recul. Cette conformation particulière nécessite d'adapter les règles du PLU au projet en exonérant le secteur UBg des contraintes imposées par l'article UB 3. Concernant la pente des rampes d'accès, elle ne sera pas soumise à l'obligation de rester en dessous de 3% dans les 6 premiers mètres et ce, en raison des contraintes déjà évoquées plus haut.

## Traduction dans le règlement

## ARTICLES JA3 ET JC3

Rédaction en vigueur	Nouvelle rédaction
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les rampes d'accès et de sorties des garages ne devront pas avoir une pente supérieure à 3% dans les 6 mètres jouxtant la voie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les rampes d'accès et de sorties des garages ne devront pas avoir une pente supérieure à 3% dans les 6 mètres jouxtant la voie <b>externe à l'unité foncière.</b></li> </ul>

## ARTICLE UB3

Rédaction en vigueur	Nouvelle rédaction
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les rampes d'accès et de sorties des garages ne devront pas avoir une pente supérieure à 3% dans les 6 mètres jouxtant la voie.</li> <li>- Des pans coupés de visibilité à 45° doivent être aménagés de part et d'autres du raccordement de l'accès avec la voirie principale et ce, dans l'unité foncière. Le portail doit être implanté 2,50 mètres en recul du pan coupé.</li> <li>- Dans le cas d'un garage donnant directement sur une voie, l'accès à celle-ci sera également doté de pans coupés à 45° et la porte du garage sera implantée 2,50 mètres en recul du pan coupé.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Hormis dans le secteur UBg,</b> des pans coupés de visibilité à 45° doivent être aménagés de part et d'autres du raccordement de l'accès avec la voirie principale et ce, dans l'unité foncière. Le portail doit être implanté 2,50 mètres en recul du pan coupé.</li> <li>- <b>Hormis dans le secteur UBg,</b> dans le cas d'un garage donnant directement sur une voie, l'accès à celle-ci sera également doté de pans coupés à 45° et la porte du garage sera implantée 2,50 mètres en recul du pan coupé.</li> <li>- <b>Hormis dans le secteur UBg,</b> les rampes d'accès et de sorties des garages ne devront pas avoir une pente supérieure à 3% dans les 6 mètres jouxtant la voie <b>externe à l'unité foncière.</b></li> </ul>

## ARTICLES 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

### Objet et justification des modifications

Ces articles définissent les caractéristiques des terrains pour que ceux-ci soient considérés comme constructibles. La loi ALUR a supprimé la possibilité de maintenir ce type de dispositif.

#### ARTICLES UA 5, UB 5, UE 5, UP 5 et UZ 5

Chacun de ces articles indique que la question est non réglementée et certains ajoutent qu'aucune surface minimale de terrain n'est requise pour construire. La loi ALUR ayant supprimé toute possibilité de fixer des superficies minimales pour construire, il est proposé de remplacer ces indications par « sans objet », plus conforme au nouvel état du droit.

#### ARTICLES UC 5

L'article UC 5 réglementant dans sa rédaction actuelle la constructibilité des terrains selon leur taille, la règle est supprimée et est remplacée par la mention « sans objet ».

#### ARTICLE N 5

Cet article dispose qu'hormis les possibilités de construire et installations autorisées par l'article N2, cet article est sans objet du fait du caractère inconstructible de la zone. Ici aussi, il est proposé de remplacer ces indications par « sans objet », plus conforme au nouvel état du droit instauré par la loi ALUR.

## Traduction dans le règlement

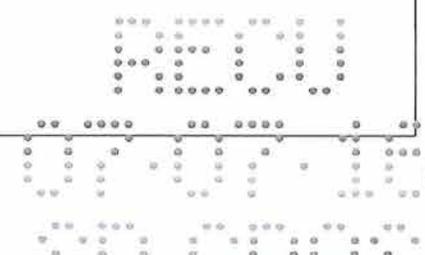
ARTICLES UA 5, UB 5, UE 5, UP 5 ET UZ 5

Rédaction en vigueur	Nouvelle rédaction
<i>Non réglementé. Aucune surface minimale de terrain n'est requise pour construire.</i>	<b>Sans objet.</b>

ARTICLE UC 5

Rédaction en vigueur	Nouvelle rédaction
<p><i>Pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1500 m<sup>2</sup> dans les secteurs UCa et UCb,</li> <li>- 2000 m<sup>2</sup> dans le secteur UCc,</li> <li>- 2500 m<sup>2</sup> dans le secteur UCd,</li> <li>- 3000 m<sup>2</sup> dans le secteur UCe.</li> </ul> <p><i>Ce minimum s'applique à l'intérieur des lots de lotissement ainsi qu'aux divisions issues des permis valant division foncière.</i></p> <p><i>Ce minimum ne s'applique pas dans le cadre de l'extension d'un bâtiment à usage d'habitation, des piscines, de garages liés à une construction existante ou des serres horticoles, à la condition que la construction initiale ait été régulièrement édifiée.</i></p>	<b>Sans objet.</b>

*Ce minimum ne s'applique pas pour les équipements collectifs, les équipements publics, les installations et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.*



**ARTICLE N 5**

<b>Rédaction en vigueur</b>	<b>Nouvelle rédaction</b>
<i>Hormis les possibilités de construire et installations autorisées par l'article N 2, cet article est sans objet du fait du caractère inconstructible de la zone.</i>	<b>Sans objet.</b>

## ARTICLES 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

### Objet et justification des modifications

#### ARTICLE UA 6

L'article prévoit la possibilité d'implanter les parkings en sous-sol des équipements collectifs et des équipements publics à l'alignement ou en retrait des voies publiques, ou en limite ou en retrait des voies privées. Il est proposé d'étendre cette possibilité à toutes les destinations de constructions afin de réduire les contraintes concernant les projets de construction en centre-ville et faciliter leur réalisation. De ce fait, la disposition concernant les seuls équipements collectifs et des équipements publics perd sa raison d'être et est supprimée.

-O-O-O-O-

Hormis quelques exceptions dans le secteur UAd, le PLU prévoit en zone UA, une édification quasi-systématique des constructions à l'alignement en tous points des façades. Cela constitue un frein à la production de compositions architecturales qui pourraient contribuer à l'amélioration de la forme urbaine mais aussi au confort de vie en centre-ville.

Conformément à l'objectif d'améliorer les formes urbaines, il est proposé d'accepter dans les secteurs urbains de la commune, les retraits partiels de l'alignement et des voies privées mais aussi, à certaines conditions, les saillies sur l'alignement. L'article UA 6 s'en trouve profondément remanié. Les règles propres au secteur UAd sont supprimées car suppléées par le nouveau corps de règles autorisant les retraits et saillies.

#### Concernant les retraits

Les retraits autorisés par la présente modification visent à permettre essentiellement :

- l'aménagement d'un espace urbain de qualité pour les bâtiments situés à l'angle de deux voies, très perceptibles dans le paysage,

- des interruptions volumétriques (totales ou à partir du 1<sup>er</sup> étage) lors de l'aménagement de la totalité d'un îlot urbain ceinturé par au moins trois voies publiques ou privées ou lorsque l'application des règles de constructibilité autoriserait un linéaire de façade d'au moins 40 mètres.

L'objectif de ces dispositions est d'imposer une forme architecturale structurant positivement les perspectives paysagères et empêchant la fermeture des espaces urbains.

Les retraits autorisés à l'occasion de la modification n°4 visent également à permettre :

- de préserver, restaurer un élément ou ensemble végétal ou architectural contribuant au paysage urbain mais aussi de maintenir ou recréer une cour existante,
- de s'adapter à la morphologie du parcellaire ou à l'architecture des constructions avoisinantes,
- de respecter les contraintes d'accessibilité.

Ces dispositions ont pour objectif de protéger les éléments du paysage ainsi que d'assurer le respect du tissu urbain traditionnel lorsque les règles de l'article UA 6 ne le permettent pas.

Par ailleurs, des retraits dans le plan vertical seront rendus possibles lorsqu'ils contribuent à la qualité de la composition architecturale.

Enfin, la possibilité de prévoir un étage en attique sera instaurée afin de favoriser une plus grande variété dans la composition des façades dans les secteurs UAb, UAc, UAd, à l'exception du secteur UAa, aux formes urbaines devant rester plus traditionnelles.

Outre le fait que les retraits partiels se trouvent dorénavant autorisés sous condition, ils pourront également être imposés le cas échéant, lorsque la qualité de la forme urbaine s'en trouve améliorée ou plus adaptée aux contraintes paysagères.

#### Concernant les saillies

L'objectif des mesures visant à autoriser les saillies sur l'alignement est de favoriser, essentiellement dans les architectures des programmes de logements collectifs, des rythmes de façade rompant avec la monotonie induite par les façades totalement lisses pourvues uniquement de loggias.

Ces avancées seront autorisées dès le premier étage, à la triple condition que le projet soit bordé par un trottoir d'une largeur au moins égale au double des saillies envisagées, qu'elles ne surplombent pas les emplacements de stationnement et qu'elles interviennent à partir d'une hauteur minimale de 3 mètres mesurée en sous-face. Ces précautions sont dictées par le fait qu'il est impératif que les débords projetés ne compromettent ni la sécurité du domaine public ni la circulation des véhicules et leur stationnement.

Il sera stipulé en outre qu'elles ne devront pas empêcher la réalisation des servitudes d'élargissement ou des emplacements réservés d'infrastructure.

La règle concernant les modénatures de façade est modifiée pour plus de souplesse : elle est étendue aux descentes d'eaux pluviales, aux parements décoratifs, aux appuis saillants et aux corniches. Ces éléments sont désormais autorisés sur l'intégralité de la façade pour une plus grande homogénéité d'aspect. Leur saillie est limitée à 20 cm dans le cadre de la modification (cette dimension étant jugée suffisante).

-O-O-O-O-

Afin de coordonner les règles entre elles, il est inséré à l'article UA 6 un rappel de la règle suivante, issue de l'article UA 3 : « Dans le cas d'un garage donnant directement sur une voie, l'accès à celui-ci sera également doté de pans coupés à 45° et la porte du garage sera implantée 2,50 mètres en recul du pan coupé. Dans les secteurs UAa, UAb et UAc, cette disposition ne concerne que les constructions nouvelles d'immeubles collectifs ».

-O-O-O-O-

Il est ajouté une numérotation algébrique propre à cet article afin d'en améliorer la lisibilité.

## ARTICLE UB 6

### Prise en compte de la déclaration de projet n°1 - Secteur UBf

La déclaration de projet n°1 portant sur l'opération de requalification urbaine dans le quartier du Fournas a défini des polygones d'implantation des bâtiments. Ceux-ci vont être reportés sur le document graphique concerné lors de la présente modification.

Cette règle graphique s'accompagne d'une disposition écrite indiquant que dans le secteur UBf, les constructions devront s'implanter dans les polygones d'emprise figurant sur le plan de zonage.

Cette disposition est insérée dans l'article UB 6.

-o-o-o-o-

Il est apporté une précision visant à indiquer que les dispositions de l'article UB 6 ne s'appliquent pas aux chemins piétons dès lors que ceux-ci ne sont concernés par aucun projet d'élargissement ou de création de voie.



#### ARTICLE UC 6

Un des objectifs de la modification est de limiter les effets de l'augmentation de la constructibilité induite par les dispositions de la loi ALUR dans les secteurs UC, afin de préserver les respirations paysagères et les coupures vertes. A cette fin, la distance d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies est augmentée de 2 mètres, passant de 5 mètres à 7 mètres. Comme indiqué dans les objectifs, cette modification ne concerne pas les bassins, plans d'eau et piscines pour lesquels la distance d'implantation demeure à 5 mètres.

#### ARTICLES UB 6, UC 6, UE 6 et UZ 6

Ces articles imposent que pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, « *Il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé* ». Une illustration graphique de cette disposition est insérée à l'article UB6, afin d'en faciliter la compréhension. Un renvoi à cette illustration est mis en place dans les articles UC 6, UE 6 et UZ 6 à chaque évocation de la règle.

## Traduction dans le règlement

## ARTICLE UA 6

Rédaction en vigueur	Nouvelle rédaction
<p><b><u>Dans l'ensemble des secteurs :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les équipements collectifs, les équipements publics, les installations et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public peuvent s'implanter : <ul style="list-style-type: none"> <li>• à l'alignement ou en retrait des voies publiques,</li> <li>• en limite ou en retrait des voies privées.</li> </ul> </li> <li>- Les parkings en sous-sol des équipements collectifs et des équipements publics, peuvent s'implanter : <ul style="list-style-type: none"> <li>• à l'alignement ou en retrait des voies publiques,</li> <li>• en limite ou en retrait des voies privées.</li> </ul> </li> <li>- Concernant les établissements hôteliers en activité, leur surélévation ou leur reconstruction pourra être effectuée au droit de l'emprise existante, à leur hauteur initiale ou en respectant la hauteur fixée par le PLU, dès lors qu'ils sont implantés en dehors d'un alignement et hors emplacement réservé ou servitude d'élargissement. Les constructions qui bénéficieront de cette disposition devront conserver leur destination hôtelière après les travaux.</li> </ul>	<p><b><u>Dans l'ensemble des secteurs :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les équipements collectifs, les équipements publics, les installations et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public peuvent s'implanter : <ul style="list-style-type: none"> <li>• à l'alignement ou en retrait des voies publiques,</li> <li>• en limite ou en retrait des voies privées.</li> </ul> </li> <li>- Concernant les établissements hôteliers en activité, leur surélévation ou leur reconstruction pourra être effectuée au droit de l'emprise existante, à leur hauteur initiale ou en respectant la hauteur fixée par le PLU, dès lors qu'ils sont implantés en dehors d'un alignement et hors emplacement réservé ou servitude d'élargissement. Les constructions qui bénéficieront de cette disposition devront conserver leur destination hôtelière après les travaux. Aucun changement de destination ne pourra être autorisé.</li> <li>- <b>Les niveaux de sous-sols affectés au stationnement peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait des voies publiques et en limite ou en retrait des voies privées.</b></li> </ul>

Aucun changement de destination ne pourra être autorisé.

- **Emprises et voies publiques**

**Règles générales**

Toute construction (balcon et oriels compris) devra être implantée en tout point du bâtiment à l'alignement.

Pour les parcelles frappées d'un alignement repéré au plan d'alignement, d'une servitude au titre de l'article L.123-2-c du code de l'urbanisme ou d'un emplacement réservé d'infrastructure repérés sur les plans graphiques, toute construction (balcon et oriels compris) devra être implantée en tout point du bâtiment à l'alignement futur.

La surélévation totale des seules constructions, à usage d'habitation, existantes et régulièrement édifiées pourra être autorisée au droit de l'emprise existante du dit bâtiment, dès lors que celui-ci est implanté en retrait de l'alignement futur ou existant et hors emplacement réservé ou servitude d'élargissement.

Les bassins de rétention d'eaux pluviales enterrés devront s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres de la voie.

Des modénatures de façade sont autorisées pour 25 cm maximum de débord à une hauteur minimum de 6 mètres du sol de la voie publique.

Les accès des garages doivent être implantés à 2,50 mètres en retrait de l'alignement existant ou futur, s'il en existe un. De part et d'autre de leurs entrées, la visibilité sera assurée par des pans coupés à 45°.

**6.1 Emprises et voies publiques**

**Règles générales**

Toute construction (balcon et oriels compris) devra être implantée en tout point du bâtiment à l'alignement existant.

Pour les parcelles frappées d'un alignement repéré au plan d'alignement, d'une servitude au titre de l'article L.123-2-c du code de l'urbanisme ou d'un emplacement réservé d'infrastructure repérés sur les plans graphiques, toute construction (balcon et oriels compris) devra être implantée en tout point du bâtiment à l'alignement futur.

La surélévation totale des seules constructions, à usage d'habitation, existantes et régulièrement édifiées pourra être autorisée au droit de l'emprise existante du dit bâtiment, dès lors que celui-ci est implanté en retrait de l'alignement futur ou existant et hors emplacement réservé ou servitude d'élargissement.

Les bassins de rétention d'eaux pluviales enterrés devront s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres de la voie.

Les accès des garages doivent être implantés à 2,50 mètres en retrait de l'alignement existant ou futur, s'il en existe un. De part et d'autre de leurs entrées, la visibilité sera assurée par des pans coupés à 45°. **Dans les secteurs UAa, UAb et UAc, cette disposition ne concerne que les constructions nouvelles d'immeubles collectifs.**

**Pour des raisons architecturales ou esthétiques visant à intégrer au mieux les constructions dans le paysage urbain, il pourra toutefois être accepté un retrait ponctuel par rapport à l'alignement ainsi que des saillies sur l'espace**

**Secteur UA b de Golfe — Juan centre (document graphique 3c):**

S'ajoute aux règles générales énoncées ci-avant la disposition suivante :

- Lorsque la largeur de la voie le permet les oriels (bow-windows) sont autorisés pour 1 mètre maximum de débord sur la voie et à une hauteur minimale de 6 mètres du sol.

**Secteur UA d de Vallauris centre (document graphique 3b):**

S'ajoute aux règles générales énoncées ci-avant la disposition suivante, les constructions peuvent s'implanter en retrait afin de :

- maintenir ou recréer une cour existante,
- s'adapter à la morphologie parcellaire et architecturale des constructions environnantes,
- restaurer, mettre en valeur un bâtiment protégé.

Les niveaux de sous-sols affectés au stationnement peuvent être implantés :

- à l'alignement ou en retrait des voies publiques,
- en limite ou en retrait des voies privées ».

Leurs accès devront respecter les dispositions de l'article UA3.

- **Voies privées :**

Toute construction (balcon et oriels compris) devra être implantée en tout point du

public.

**Les retraits partiels seront soumis aux règles suivantes :**

Pour les bâtiments situés à l'angle de deux voies, il pourra être autorisé ou imposé un retrait sur ledit angle, afin de réaliser un pan coupé ou toute autre configuration architecturale contribuant à l'aménagement d'un espace urbain de qualité.

Pour l'aménagement de la totalité d'un îlot urbain ceinturé par au moins trois voies publiques ou privées, ou lorsque l'application des règles de constructibilité autoriserait un linéaire de façade d'au moins 40 mètres, une interruption volumétrique pourra être imposée ; elle devra assurer un bon éclairage naturel des parties de façade concernées ; elle pourra ne pas concerner les rez-de-chaussée.

Il pourra être accepté ou imposé un retrait partiel de l'alignement pour les motifs suivants :

- la préservation, la restauration d'un élément, d'un ensemble, végétal ou architectural, contribuant à la qualité du paysage urbain,
- pour le maintien ou la recréation d'une cour existante,
- pour s'adapter à la morphologie du parcellaire ou à l'architecture des constructions environnantes,
- afin de respecter les contraintes d'accessibilité.

**Plus généralement, lorsque les retraits projetés contribuent à une grande**

*bâtiment en limite d'emprise de la voie privée.*

*La surélévation totale de construction existante et régulièrement édifiée pourra être autorisée au droit de l'emprise existante du dit bâtiment dès lors que celui-ci est implanté hors emplacement réservé.*

*Les bassins de rétention d'eaux pluviales enterrés devront s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres de la voie.*

*Les accès des garages doivent être implantés à 2,50 mètres en retrait de l'emprise de la voie privée. De part et d'autre de leurs entrées, la visibilité sera assurée par des pans coupés à 45°*

**qualité de la composition architecturale, les bâtiments ne seront pas tenus à une implantation en ordre continu tout le long de l'alignement ; conformément à cette règle des retraits partiels seront également admis dans le plan vertical des façades.**

**Hormis dans le secteur UAa, le dernier étage pourra être implanté en retrait du plan vertical des façades (en attique).**

**Les saillies sur l'espace public seront soumises aux règles suivantes :**

**Les descentes d'eaux pluviales ainsi que les parements décoratifs, modénatures, appuis saillants, corniches, sont admis s'ils respectent la sécurité du domaine public dans la limite de 0,20 mètres à compter du nu de la façade.**

**Les saillies sur l'espace public des toitures, balcons et bow-windows ne pourront excéder 5% de la largeur totale de la voie sur laquelle elles se projettent pour les voies d'une largeur inférieure à 9 mètres. Au-delà d'une largeur de voie de 9 mètres, ces saillies pourront atteindre 7% de la largeur totale de la voie. Pour les projets concernés par des voies dont la largeur totale est inférieure à 6 mètres, des saillies de 0,30 mètres seront autorisées.**

**Ces saillies pourront intervenir dès le 1<sup>er</sup> étage du bâtiment projeté, à la triple condition que ce dernier soit bordé par un trottoir d'une largeur au moins égale au double des saillies envisagées, que celles-ci ne surplombent pas les emplacements de stationnement et qu'elles interviennent à partir d'une hauteur minimale de 3 mètres (mesurée en sous-face).**

**Dans tous les cas, le projet ne devra pas compromettre la sécurité du domaine**

	<p><b>public, la circulation des véhicules et leur stationnement.</b></p> <p><b>L'application de ces dispositions ne devra pas empêcher la réalisation des servitudes d'élargissement ou des emplacements réservés d'infrastructure.</b></p> <p><u>Secteur UA b de Golfe — Juan centre (document graphique 3c) :</u></p> <p>S'ajoute aux règles générales énoncées ci-avant la disposition suivante :</p> <p>Lorsque la largeur de la voie le permet les oriels (bow-windows) sont autorisés pour 1 mètre maximum de débord sur la voie et à une hauteur minimale de 6 mètres du sol.</p> <p><b><u>6.2 Voies privées</u></b></p> <p><b><u>Règles générales</u></b></p> <p>Toute construction (balcon et oriels compris) devra être implantée en tout point du bâtiment en limite d'emprise de la voie privée.</p> <p>La surélévation totale de construction existante et régulièrement édifiée pourra être autorisée au droit de l'emprise existante du dit bâtiment dès lors que celui-ci est implanté hors emplacement réservé.</p> <p>Les bassins de rétention d'eaux pluviales enterrés devront s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres de la voie.</p> <p>Les accès des garages doivent être implantés à 2,50 mètres en retrait de l'emprise de la voie privée. De part et d'autre de leurs entrées, la visibilité sera assurée par des pans coupés à 45°. <b>Dans les secteurs UAa, UAb et UAc, cette disposition ne</b></p>
---	---

concerne que les constructions nouvelles d'immeubles collectifs.

Pour des raisons architecturales ou esthétiques visant à intégrer au mieux les constructions dans le paysage urbain, il pourra toutefois être accepté un retrait ponctuel par rapport à la limite des voies privées.

Les retraits partiels seront soumis aux règles suivantes :

Pour les bâtiments situés à l'angle de deux voies, il pourra être autorisé ou imposé un retrait sur ledit angle afin de réaliser un pan coupé ou toute autre configuration architecturale contribuant à l'aménagement d'un espace urbain de qualité.

Pour l'aménagement de la totalité d'un îlot urbain ceinturé par au moins trois voies publiques ou privées, ou lorsque l'application des règles de constructibilité autoriserait un linéaire de façade d'au moins 40 mètres, une interruption volumétrique pourra être imposée ; elle devra assurer un bon éclairage naturel des parties de façade concernées ; elle pourra ne pas concerner les rez-de-chaussée.

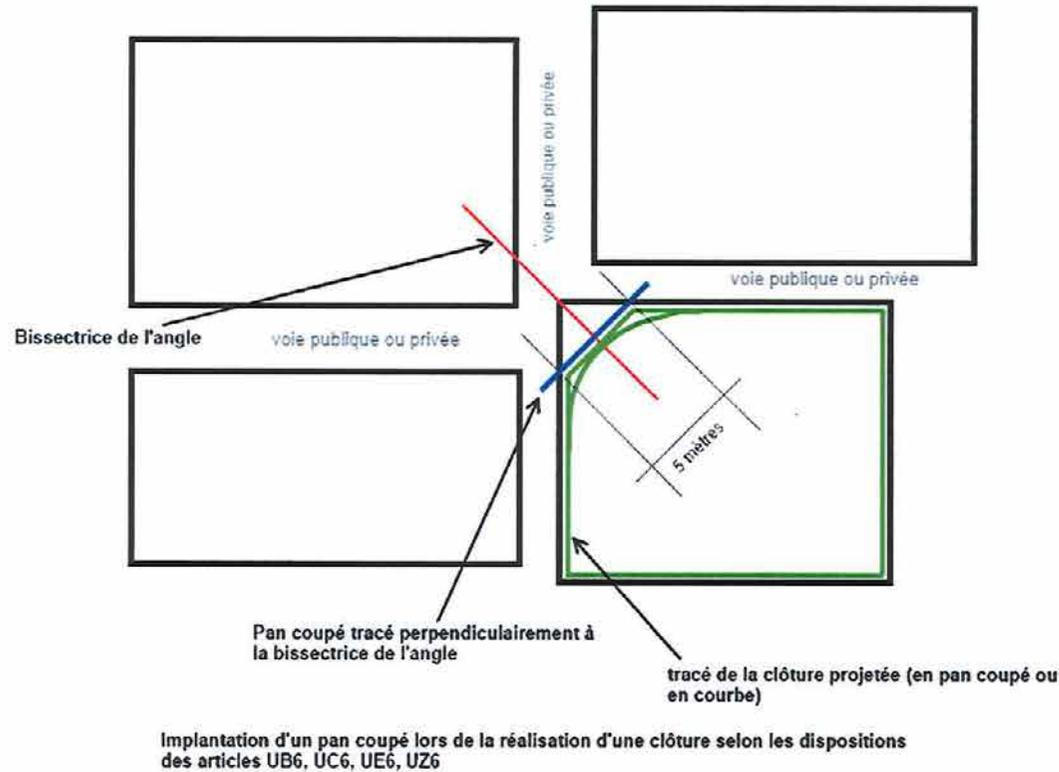
Il pourra être accepté ou imposé, un retrait partiel de la limite de la voie privée pour les motifs suivants :

- la préservation, la restauration d'un élément, d'un ensemble, végétal ou architectural, contribuant à la qualité du paysage urbain,
- pour le maintien ou la recréation d'une cour existante,
- pour s'adapter à la morphologie du parcellaire ou à l'architecture des constructions environnantes,

	<ul style="list-style-type: none"><li>- afin de respecter les contraintes d'accessibilité.</li></ul> <p><b>Plus généralement, lorsque les retraits projetés contribuent à une grande qualité de la composition architecturale, les bâtiments ne seront pas tenus à une implantation en ordre continu tout le long de l'alignement ; conformément à cette règle des retraits partiels seront également admis dans le plan vertical des façades.</b></p> <p><b>Hormis dans le secteur UAa, le dernier étage pourra être implanté en retrait du plan vertical des façades (en attique).</b></p>
--	--

**ARTICLE UB 6**

**L'illustration suivante est ajoutée :**



**La règle suivante est ajoutée :**

**Secteur UBf :**

**Les constructions devront s'implanter dans les polygones d'emprise figurant sur le plan de zonage.**

## ARTICLE UC 6

Rédaction en vigueur	Nouvelle rédaction
<p>- <b><u>Emprise et voies publiques :</u></b></p> <p>Toute construction, y compris les serres, devra s'implanter par tous ses niveaux et en tout point, à une distance de 5 mètres minimum de l'alignement. (...)</p> <p>Pour les parcelles frappées d'un alignement repéré au plan d'alignement, ou d'une servitude au titre de l'article L.123-2-c du code de l'urbanisme ou d'un emplacement réservé d'infrastructure repéré sur les plans graphiques, toute construction, y compris les serres, devra s'implanter par tous ses niveaux et en tout point, à une distance de 5 mètres minimum de l'alignement futur. (...)</p> <p>- <b><u>Voies privées :</u></b></p> <p>Toute construction, y compris les serres, devra s'implanter par tous ses niveaux et en tout point, à une distance de 5 mètres minimum de la limite d'emprise de la voie privée. (...)</p>	<p>- <b><u>Emprises et voies publiques :</u></b></p> <p>Toute construction, y compris les serres, devra s'implanter par tous ses niveaux et en tout point, à une distance de <b>7 mètres</b> minimum de l'alignement. (...)</p> <p>Pour les parcelles frappées d'un alignement repéré au plan d'alignement, ou d'une servitude au titre de l'article L.123-2-c du code de l'urbanisme ou d'un emplacement réservé d'infrastructure repéré sur les plans graphiques, toute construction, y compris les serres, devra s'implanter par tous ses niveaux et en tout point, à une distance de <b>7 mètres</b> minimum de l'alignement futur. (...)</p> <p><b>Les piscines, bassins et plans d'eau devront s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement existant ou futur.</b></p> <p>- <b><u>Voies privées :</u></b></p> <p>Toute construction, y compris les serres, devra s'implanter par tous ses niveaux et en tout point, à une distance de <b>7 mètres</b> minimum de la limite d'emprise de la voie privée.</p> <p><b>Les piscines, bassins et plans d'eau devront s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise de la voie privée.</b></p>

ARTICLE UC 6, UE 6 et UZ 6

Rédaction en vigueur	Nouvelle rédaction
<i>Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.</i>	Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé <b>(Voir illustration de la règle à la page 59).</b>

## ARTICLES 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### Objet et justification des modifications

#### ARTICLE UB.7

##### Secteurs UBb, UBc et UBd

Comme énoncé plus haut dans les objectifs de la modification, il est souhaité limiter les effets de l'augmentation de la constructibilité induite par les dispositions de la loi ALUR dans ces secteurs, afin de préserver les respirations paysagères et les coupures vertes.

A cette fin, Il est proposé de durcir la règle fixant le calcul de la distance à respecter. Celle-ci se calcule en déduisant 4 mètres de la hauteur des constructions à implanter. Il est proposé de déduire dorénavant seulement 3 mètres, afin d'augmenter la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives. La distance minimale d'implantation des constructions à partir des limites séparatives est inchangée.

##### Secteur UBe :

Les deux règles propres à ce secteur sont isolées dans un paragraphe spécifique afin d'éviter toute confusion avec les règles générales de la zone.

##### Prise en compte de la déclaration de projet n°1 - Secteur UBf

La déclaration de projet n°1 portant sur l'opération de requalification urbaine dans le quartier du Fourmas a défini des polygones d'implantation des futurs bâtiments. Ces polygones vont être reportés sur le document graphique concerné lors de la présente modification. Cette règle graphique s'accompagne de la mise en place d'une disposition écrite dans l'article UB 7, indiquant que les constructions devront s'implanter dans les polygones d'emprise figurant sur le plan de zonage.

### Secteur UBg

Le secteur UBg vise à mettre en place des règles d'urbanisme compatibles avec les projets qui y sont programmés. La règle en vigueur dans le secteur UBg imposant un recul équivalent à la hauteur des bâtiments diminuée de 4 mètres ne permet pas la forme urbaine souhaitée. Il convient donc d'adopter une règle plus favorable fixant un recul de 4 mètres.

Pour la même raison, une règle spécifique aux limites situées le long de la séparation entre les deux sous-secteurs UBg 1 et UBg 2 sera également insérée, afin de permettre l'implantation en limite ou en retrait.

Le secteur UBg fera l'objet d'un paragraphe.

-o-o-o-o-o-

La présentation des différentes dispositions de l'article UB 7 sera divisée en plusieurs parties selon les secteurs concernés et une partie regroupera les règles communes à tous les secteurs.

### ARTICLES UC 7

Tout comme dans les secteurs UBb, UBc et UBd, il est proposé d'atténuer les conséquences paysagères de l'augmentation de la constructibilité induite par la loi ALUR dans les secteurs UC. Conformément à cet objectif, la distance d'implantation par rapport aux limites est augmentée de 2 mètres, passant de 5 mètres à 7 mètres. Comme indiqué dans les objectifs, cette modification ne concerne pas les bassins, plans d'eau et piscines pour lesquels la distance d'implantation demeure à 5 mètres.

-o-o-o-o-o-

Conformément à l'objectif d'améliorer les formes urbaines, il est inséré l'interdiction d'édifier des constructions isolées liées au stationnement des véhicules à moins de trois mètres des limites séparatives dans les secteurs du collinaires et ce, afin de contribuer au maintien de coupures vertes plus franches entre les propriétés bâties. Les dispositions de l'article UC 7 qui autorisent en l'état les constructions liées au stationnement des véhicules en limite séparative seront par conséquent modifiées. Les garages accolés contre les habitations ne font pas l'objet de cette interdiction, la règle proposée visant à ce titre seulement les constructions « isolées ».

## ARTICLES UB 7, UC 7 et N 7

Les articles UB 7 et UC 7 imposent respectivement un recul de 4 et 5 mètres des constructions par rapport aux limites séparatives. L'article UB 7 ne prévoit aucune exception à cette règle concernant les murs de soutènement et les murs de restanques, alors que dans l'article UC 7 ils en sont exemptés. Quant à l'article N 7, il ne prévoit rien à ce sujet.

Ce traitement disparate des murs de restanques et de soutènements par les articles concernés appelle à une harmonisation entre ces différentes dispositions puisque toutes concernent les paysages collinaires. Plus encore, conformément à l'objectif de limiter l'impact visuel des murs de soutènements et des murs de restanques lorsqu'ils sont édifiés en exhaussement, il convient de modifier ces articles afin que les aménagements concernés s'insèrent au mieux dans les paysages. Il s'agit des murs de soutènement et des murs de restanques mais aussi des aménagements permettant de se déplacer entre les différents niveaux créés.

Les trois articles sont par conséquent retouchés afin de fixer un recul de 3 mètres pour les murs de soutènement et les murs de restanques lorsqu'ils sont édifiés en exhaussement. Concernant les murs de soutènement et les murs de restanques implantés dans le profil du terrain naturel, ils pourront en revanche être édifiés jusqu'aux limites séparatives dans les trois zonages concernés (UB, UC et N). Les aménagements permettant de se déplacer entre les différents niveaux créés seront contraints par la même règle.

### Traduction dans le règlement

## ARTICLE UB 7

Rédaction en vigueur	Nouvelle rédaction
<p><i>Tout point de toute construction (balcons et oriels compris) doit être éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la hauteur des constructions diminuée de 4 mètres; cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres. Toutefois en UBe, toute construction, à tous ses niveaux, doit être édifiée sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Toute construction, à tous ces niveaux, doit être édifiée à 5 mètres de la limite séparative de fond de propriété et des limites longeant les voies</i></p>	<p><b>Dans toute la zone UB :</b> (cette partie reçoit toutes les règles communes aux différents secteurs, déjà existante dans la rédaction actuelle du règlement)</p> <p><b>Secteur UBa</b></p> <p>Tout point de toute construction (balcons et oriels compris) doit être éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la hauteur des constructions</p>

privées.

diminuée de 4 mètres ; cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

**Secteurs UBb, UBc et UBd :**

**Tout point de toute construction (balcons et oriels compris) doit être éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la hauteur des constructions diminuée de 3 mètres ; cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.**

**Secteur UBe :**

toute construction, à tous ses niveaux, doit être édifiée sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Toute construction, à tous ces niveaux, doit être édifiée à 5 mètres de la limite séparative de fond de propriété et des limites longeant les voies privées.

**Secteur UBf :**

**les constructions devront s'implanter dans les polygones d'emprise figurant sur le plan de zonage.**

**Secteur UBg :**

**Tout point de toute construction (balcons et oriels compris), doit être éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à 4 mètres.**

**Le long de la limite entre les sous-secteurs UBg1 et UBg2, les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de celles-ci.**

ARTICLES UB 7 et N 7**La règle suivante est ajoutée :**

Les murs de soutènement et de restanques peuvent être édifiés jusqu'aux limites séparatives lorsqu'ils sont implantés dans le profil du terrain naturel (l'altimétrie du sommet de la restanque ou du soutènement ne doit pas dépasser celle du terrain naturel). A l'inverse, lorsque ces ouvrages sont implantés au-dessus du terrain naturel (en exhaussement), ils doivent se tenir à 3 mètres des limites séparatives. Les aménagements permettant de se déplacer sur les différents niveaux créés sont soumis aux mêmes règles.

ARTICLE UC 7

Rédaction en vigueur	Nouvelle rédaction
<p>Toute construction y compris les piscines bassin plans d'eau devra s'implanter en tout point à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.</p> <p>Les murs de soutènement et de restanques ne sont pas soumis à cette disposition.(...)</p> <p>Les constructions liées au stationnement des véhicules sont autorisés au droit des limites de l'unité foncière ou en respectant une marge de recul au moins égale à trois mètres. (...)</p>	<p>Toute construction <b>excepté</b> les piscines bassin plans d'eau devra s'implanter en tout point à une distance au moins égale à <b>7 mètres</b> des limites séparatives.</p> <p><b>Les piscines, bassins et plans d'eau devront s'implanter à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.</b></p> <p><b>Les murs de soutènement et de restanques peuvent être édifiés jusqu'aux limites séparatives lorsqu'ils sont implantés dans le profil du terrain naturel (l'altimétrie du sommet de la restanque ou du soutènement ne doit pas dépasser celle du terrain naturel). A l'inverse, lorsque ces ouvrages sont implantés au-dessus du terrain naturel (en exhaussement), ils doivent se tenir à 3 mètres des limites séparatives. Les aménagements permettant de se déplacer sur les différents niveaux créés sont soumis aux mêmes règles.</b></p> <p><b>Les constructions isolées liées au stationnement des véhicules devront s'implanter à une distance au moins égale à trois mètres des limites séparatives.</b></p>

## ARTICLES 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

### Objet et justification des modifications



#### ARTICLE UB 8

Prise en compte de la déclaration de projet n°1 - Secteur UBf

La déclaration de projet n°1 portant sur l'opération de requalification urbaine dans le quartier du Fournas a défini des polygones d'implantation des futurs bâtiments. Ces polygones vont être reportés sur le document graphique concerné lors de la présente modification. Cette règle graphique s'accompagne de la mise en place d'une disposition dans l'article UB 8, indiquant que les constructions devront s'implanter dans les polygones d'emprise figurant sur le plan de zonage.

L'échelle importante du document graphique du PLU faisant figurer les polygones d'emprise des futurs bâtiments (1/2000<sup>ème</sup>) commande de laisser une tolérance d'implantation de 1 mètre dans les espaces situés entre les polygones, afin d'éviter toute incompatibilité du projet de requalification urbaine avec le document d'urbanisme. La règle issue de la déclaration de projet est modifiée en conséquence, à l'occasion de son insertion dans l'article UB 8.

### Traduction dans le règlement

#### ARTICLE UB 8

**La règle suivante est ajoutée :**

**Secteur UBf :**

**les constructions devront s'implanter dans les polygones d'emprise figurant sur le plan de zonage. Une tolérance d'implantation de 1 mètre est acceptée dans les espaces situés entre les différents polygones.**

## ARTICLES 9 - EMPRISE AU SOL

## Objet et justification des modifications

## ARTICLE UB 9

Prise en compte de la déclaration de projet n°1 - Secteur UBf

Dans le secteur UBf créé par la déclaration de projet n°1, des polygones d'implantation des bâtiments définissent graphiquement les emprises autorisées. Ces polygones s'accompagnent d'une disposition écrite, indiquant que l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder les polygones d'emprise figurant sur le plan de zonage. Cette disposition doit par conséquent être insérée dans l'article concerné. Il sera ajouté pour rappel une mention faisant référence à l'article UB 8 dans lequel est insérée une tolérance d'implantation de 1 mètre dans les espaces situés entre les polygones.

Secteur UBg

Comme il est expliqué plus haut dans la partie concernant les objectifs de la modification, outre les projets attendus dans le secteur UBg, des installations complémentaires aux équipements prévus pourront être envisagées par la suite. Il est donc proposé de ne pas soumettre ce secteur à un coefficient d'emprise au sol pouvant empêcher leur réalisation.

## Traduction dans le règlement

ARTICLE UB 9

Rédaction en vigueur	Nouvelle rédaction
<u>Dans les secteurs UBe :</u> Non réglementé.	<u>Dans les secteurs UBe et UBg :</u> Non réglementé.

**La règle suivante est ajoutée :**

**Dans le secteur UBf :**

**L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder les polygones d'emprise figurant sur le plan de zonage. Une tolérance d'implantation de 1 mètre est acceptée dans les espaces situés entre les différents polygones.**



## ARTICLES 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

### Objet et justification des modifications

Ces articles définissent les hauteurs maximales des constructions.

#### ARTICLES UA 10, UB 10 et UC 10

Dans la précédente modification du PLU, les articles UA 10 et UB 10 ont été modifiés afin de pouvoir appliquer les hauteurs définies dans chaque secteur aux projets atypiques présentant des façades dénuées d'égout de toit. La règle mise en place imposait d'apprécier la hauteur de ces bâtiments au point le plus élevé de la construction en l'absence d'égout de toit. Le but était d'éviter des interprétations erronées ou permissives, occasionnant des bâtiments dont le gabarit ne correspond pas au tissu urbain des alentours, comportant notamment des niveaux d'habitation au-delà de l'égout de toit. Cependant la disposition mise en place dans la modification n°3 pêche à nouveau par son caractère vague et imprécis.

Il est par conséquent proposé de modifier les articles UA 10 et UB 10 afin de disposer de règles claires n'offrant plus de possibilité d'interprétation contraire aux objectifs du PLU en matière de formes urbaines.

La règle s'appuyant sur le point le plus élevé de la construction est par conséquent supprimée.

Elle est remplacée par trois règles complémentaires :

La première règle vise à préciser qu'au-delà de la hauteur maximale autorisée, il ne pourra être édifié que :

- la toiture, dont le comble pourra être aménagé en un seul niveau habitable,

OU

- un seul étage en attique à la condition que le gabarit de celui-ci s'inscrive dans la projection imaginaire d'une toiture à pans dont la pente est comprise entre 25 % et 35 %. Cette dernière possibilité ne concernera pas les secteurs UAa en raison de leur architecture traditionnelle.

La seconde règle stipule que les toitures atypiques devront également s'inscrire dans la projection d'une toiture à pans dont la pente est comprise entre 25 % et 35 % au-delà de la hauteur autorisée.

Ces deux règles seront insérées dans les paragraphes concernant l'ensemble des zones UA et UB.

La troisième règle est insérée à chaque secteur des zones UA et UB et vise à définir le nombre de niveaux réalisables dans la hauteur autorisée : 2 niveaux pour 7 mètres, 3 pour 9 mètres, 4 pour 12 mètres, 5 pour 15 mètres. Ce nombre ne comprend pas le seul niveau habitable en comble (dans la toiture) ou en attique qui peut éventuellement être réalisé au-delà de la hauteur autorisée. A chaque hauteur mentionnée sera indiqué le nombre de niveaux autorisés.

Comme il est proposé dans les objectifs de la modification concernant l'amélioration des formes urbaines, la précision du nombre de niveaux réalisables dans la hauteur fixée sera également insérée dans la zone UC afin de contribuer à maintenir une urbanisation adaptée au collinaire. L'article UC 10 est modifié en conséquence afin d'indiquer que la hauteur de 7 mètres autorise la réalisation de 2 niveaux habitables.

Les importantes évolutions des articles UA 10 et UB 10 nécessitent de remanier totalement la présentation de ces articles. Cependant, la totalité de leurs contenus n'a pas été retranscrite dans le tableau ci-dessous. Les règles n'y apparaissant pas sont réinsérées dans la nouvelle présentation qui est consultable sur le projet de règlement joint au dossier de la modification.

## ARTICLE UB10

### Concernant la hauteur des établissements hôteliers

Encourager la création d'établissements hôteliers à Golfe-Juan figure parmi les objectifs de la 4<sup>ème</sup> modification du PLU. A cette fin, il est proposé de permettre la réalisation d'un niveau supplémentaire lors de l'édification de ce type d'établissement en relevant la hauteur maximale autorisée dans les secteurs les plus restrictifs du centre urbain de Golfe-Juan. Ainsi, pour les seuls établissements hôteliers, la hauteur maximale passe de 9 à 12 mètres dans le secteur UBc, et de 7 mètres à 9 mètres dans le secteur UBd.

Cette hauteur différenciée ne s'appliquera que dans les secteurs UBc et UBd représentés graphiquement dans le plan de zonage n°2c.

Prise en compte de la déclaration de projet n°1 - Secteur UBf

Il est ajouté un alinéa concernant le secteur UBf créé lors de la déclaration de projet concernant la requalification urbaine dans le quartier du Fournas. Il fixe à 7 mètres la hauteur maximale des constructions dans le secteur. Il stipule également que la hauteur des soutènements des affouillements (déblais) ainsi que la hauteur des restanques sera adaptée aux exigences du projet.

-o-o-o-o-

Dans la partie générale de l'article UB 10, la règle indiquant que les restanques à créer n'excéderont pas 2 mètres de hauteur, est aménagée afin de prendre en compte les besoins du projet.

-o-o-o-o-

La règle définissant la hauteur dans le secteur de majoration de la constructibilité situé dans le secteur UBe disparaît, du fait de la suppression de ce dispositif.

Secteur UBg

Il est formulé dans la deuxième partie de ce rapport, au sujet de la création du secteur UBg, le souhait de favoriser une forme urbaine concentrée et non étirée sur tout le périmètre concerné. Cependant, la forte déclivité du secteur ne permet pas, en l'état des règles de hauteur contenues dans le PLU, de concevoir des gabarits répondant à cette attente. Il est par conséquent nécessaire d'adapter les règles de l'article UB 10 concernant la hauteur des constructions ainsi que la hauteur des aménagements des abords (exhaussements, soutènements et restanques), afin que les projets puissent se jouer des contraintes de pente.

ARTICLE UC 10

Concernant la hauteur frontale

Le service instructeur étant souvent questionné sur l'application de la règle fixant une hauteur frontale maximum, il est proposé d'accompagner celle-ci d'une illustration graphique, afin de faciliter sa compréhension.

Concernant la disposition réglementant l'inclinaison des toitures

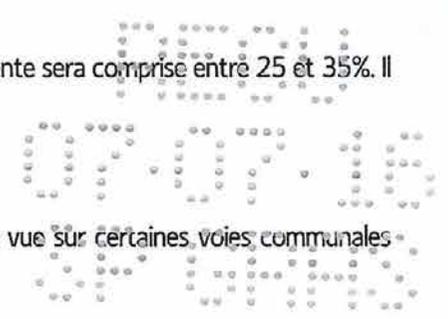
Il est imposé dans l'article UC 10 une pente de toiture entre 25 et 30 % pour les toitures inclinées alors que l'article UC 11 stipule que leur pente sera comprise entre 25 et 35%. Il est donc proposé de reprendre les pourcentages fixés par l'article UC 11 afin d'harmoniser les deux dispositions.

Concernant les servitudes de vue

De même que pour la règle fixant une hauteur frontale maximum, il est proposé d'accompagner la disposition instaurant une servitude de vue sur certaines voies communales d'une illustration graphique, afin de faciliter sa compréhension.

Concernant la hauteur des constructions liées au stationnement des véhicules

Dans la rédaction actuelle du PLU, les constructions isolées liées au stationnement des véhicules sont autorisées au droit des limites séparatives. Conformément à l'objectif d'améliorer les formes urbaines, il est proposé dans la quatrième modification de supprimer cette possibilité et d'imposer un recul minimum de 3 mètres pour ces constructions (voir modifications concernant l'article UC 7). L'article UC 10 contient quant à lui une règle limitant la hauteur des constructions liées au stationnement des véhicules, applicable pour celles autorisées au droit des limites ou en respectant une marge de recul. La mention « au droit des limites ou en respectant une marge de recul » est supprimée, afin d'accorder la disposition de l'article UC 10 avec la modification opérée à l'article UC 7.



### Traduction dans le règlement

ARTICLES UA10, UB10 et UC 10

Rédaction en vigueur	Nouvelle rédaction
<p>Concernant l'article UA 10 :</p> <p><i>La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades, du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres</i></p>	<p>Concernant l'article UA 10 :</p> <p>La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades, du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres</p>

superstructures exclus. Seule l'excavation nécessaire pour la réalisation de la rampe d'accès au garage en sous-sol ne sera pas prise en compte pour le calcul de la hauteur.

Quand le bâtiment comporte des façades dénuées d'égout de toit, leur hauteur s'appréciera au point le plus élevé de la construction projetée, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Les pignons des toitures à versants ne sont pas soumis à cette règle (...).

**Dans le secteur UAa :**

La hauteur de toute construction ne peut excéder celle de la plus haute des constructions qui lui est contiguë, avec une tolérance de 0,50 mètre sans dépasser 12 mètres. (...)

**Dans le secteur UAb :**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 mètres.

Dans le secteur de majoration du volume constructible du Champ du Village (dispositif de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme), la hauteur des bâtiments collectifs d'habitation pourra atteindre 15 mètres à la condition expresse que 25% des logements projetés soient des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation (Cf. en annexe 6.10, les secteurs de majoration du volume constructible instaurés sur le centre-ville de VALLAURIS par la délibération du Conseil municipal du 14 décembre 2011). (...)

superstructures exclus. Seule l'excavation nécessaire pour la réalisation de la rampe d'accès au garage en sous-sol ne sera pas prise en compte pour le calcul de la hauteur.

**Au-delà de la hauteur maximale autorisée, il ne pourra être édifié que :**

- **la toiture, dont le comble pourra être aménagé en un seul niveau habitable,**

**OU**

- **hormis dans le secteur UAa, un seul étage en attique, à la condition que le gabarit de celui-ci s'inscrive dans la projection imaginaire d'une toiture à pans dont la pente est comprise entre 25 % et 35 %.**

**Les toitures aux formes atypiques (combles bombés, en dôme,...) devront également s'inscrire dans la projection imaginaire d'une toiture à pans dont la pente est comprise entre 25 % et 35 % au-delà de la hauteur autorisée. (...)**

**Dans le secteur UAa :**

La hauteur de toute construction ne peut excéder celle de la plus haute des constructions qui lui est contiguë, avec une tolérance de 0,50 mètre sans dépasser 12 mètres, **soit au maximum 4 niveaux. Ce nombre ne comprend pas le seul niveau habitable en comble (dans la toiture).** (...)

**Dans le secteur UAc :**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 9 mètres. (...)

**Dans le secteur UAd :**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 mètres. (...)

-0-0-0-0-

Concernant l'article UB 10 :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades, du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Seule l'excavation nécessaire pour la réalisation de la rampe

**Dans le secteur UAb :**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 mètres, **soit 4 niveaux.** (...)

Dans le secteur de majoration du volume constructible du Champ du Village (**dispositif de l'article L151-28 2° du code de l'urbanisme, anciennement L127-1**), la hauteur des bâtiments collectifs d'habitation pourra atteindre 15 mètres (**soit 5 niveaux**) à la condition expresse que 25% des logements projetés soient des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation (Cf. en annexe 6.10, **secteur de majoration du volume constructible**). (...)

**Dans le secteur UAc :**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 9 mètres, **soit 3 niveaux.** (...)

**Dans le secteur UAd :**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 mètres, **soit 5 niveaux.**

**Le nombre de niveaux indiqué pour les secteurs UAb, UAc et UAd ne comprend pas le seul niveau habitable en comble (dans la toiture) ou en attique qui peut éventuellement être réalisé au-delà de la hauteur autorisée, conformément aux dispositions applicables à l'ensemble de la zone.** (...)

-0-0-0-0-

Concernant l'article UB 10 :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades, du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Seule l'excavation nécessaire pour la réalisation de la rampe

*d'accès au garage en sous-sol ne sera pas prise en compte pour le calcul de la hauteur.*

*Quand le bâtiment comporte des façades dénuées d'égout de toit, leur hauteur s'appréciera au point le plus élevé de la construction projetée, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Les pignons des toitures à versants ne sont pas soumis à cette règle.*

**Dans le secteur UBa :**

*La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 mètres. (...)*

**Dans le secteur UBb :**

*La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 mètres. (...)*

**Dans le secteur UBc :**

*La hauteur des constructions ne devra pas excéder 9 mètres. (...)*

**Dans le secteur UBd :**

*La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres. (...)*

**Dans le secteur UBe :**

*La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 mètres.*

*~~Dans le secteur de majoration du volume constructible du Champ du Village (dispositif de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme), la hauteur des bâtiments collectifs d'habitation pourra atteindre 15 mètres à la condition expresse que 25% des~~*

d'accès au garage en sous-sol ne sera pas prise en compte pour le calcul de la hauteur.

**Au-delà de la hauteur maximale autorisée, il ne pourra être édifié que :**

- **la toiture, dont le comble pourra être aménagé en un seul niveau habitable,**

**OU**

- **un seul étage en attique à la condition que le gabarit de celui-ci s'inscrive dans la projection imaginaire d'une toiture à pans dont la pente est comprise entre 25 % et 35 %.**

**Les toitures aux formes atypiques (combles bombés, en dôme,...) devront également s'inscrire dans la projection imaginaire d'une toiture à pans dont la pente est comprise entre 25 % et 35 % au-delà de la hauteur autorisée. (...)**

**Dans le secteur UBa :**

**La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 mètres, soit 5 niveaux. (...)**

**Dans le secteur UBb :**

**La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 mètres, soit 4 niveaux. (...)**

**Dans le secteur UBc :**

**La hauteur des constructions ne devra pas excéder 9 mètres, soit 3 niveaux. (...)**

~~logements projetés soient des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation (Cf. en annexe 6.10, les secteurs de majoration du volume constructible instaurés sur le centre-ville de VALLAURIS par la délibération du Conseil municipal du 14 décembre 2011).~~

0-0-0-0-

Concernant l'article UC 10 :

*La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades, du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Seule l'excavation nécessaire pour la réalisation de la rampe d'accès au garage en sous-sol ne sera pas prise en compte pour le calcul de la hauteur.*

*Dans tous les secteurs UC, la hauteur ne pourra excéder 7 mètres.*

**Dans le secteur UBd :**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres **soit 2 niveaux.** (..)

**Dans le secteur UBe :**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 mètres **soit 4 niveaux.** (..)

**Dans le secteur UBf :**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres **soit 2 niveaux.**

**Le nombre de niveaux indiqué pour les secteurs UBa, UBb, UBc, UBd, Ube et UBf ne comprend pas le seul niveau habitable en comble (dans la toiture) ou en attique qui peut éventuellement être réalisé au-delà de la hauteur autorisée, conformément aux dispositions applicables à l'ensemble de la zone.** (..)

-0-0-0-0-

Concernant l'article UC 10 :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades, du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Seule l'excavation nécessaire pour la réalisation de la rampe d'accès au garage en sous-sol ne sera pas prise en compte pour le calcul de la hauteur.

Dans tous les secteurs UC, la hauteur ne pourra excéder 7 mètres, **soit deux niveaux.**

ARTICLE UB10

**Les règles suivantes sont ajoutées :**

**Dans le secteur UBc :**

**Dans les secteurs UBc de GOLFE-JUAN, la hauteur des établissements hôteliers ne devra pas excéder 12 mètres.**

**Dans le secteur UBd :**

**Dans les secteurs UBd de GOLFE-JUAN, la hauteur des établissements hôteliers ne devra pas excéder 9 mètres. .**

**Dans le secteur UBf :**

**La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres, soit 2 niveaux.**

**La hauteur des soutènements des affouillements (déblais) ainsi que la hauteur des restanques sera adaptée aux exigences du projet.**

**Dans le secteur UBg :**

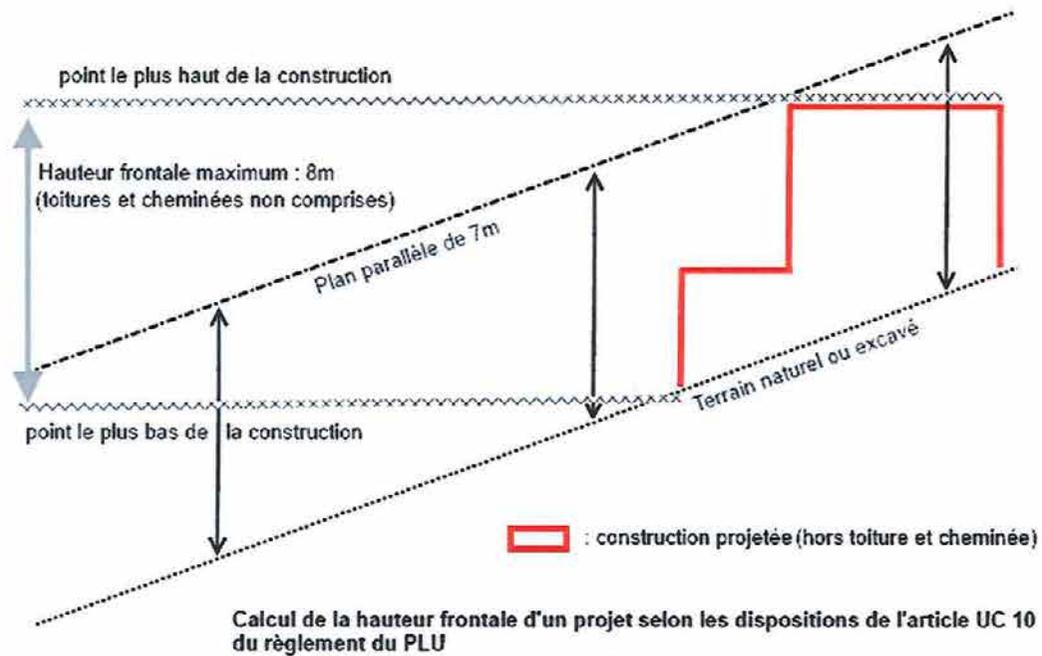
**La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15,50 mètres dans le sous-secteur UBg1 et 13,5 mètres dans le sous-secteur UBg2.**

**La hauteur des exhaussements, des murs de soutènement et des restanques sera adaptée aux exigences du projet.**

ARTICLE UC 10

**Les illustrations suivantes sont ajoutées :**

Concernant la hauteur frontale



Concernant les servitudes de vue

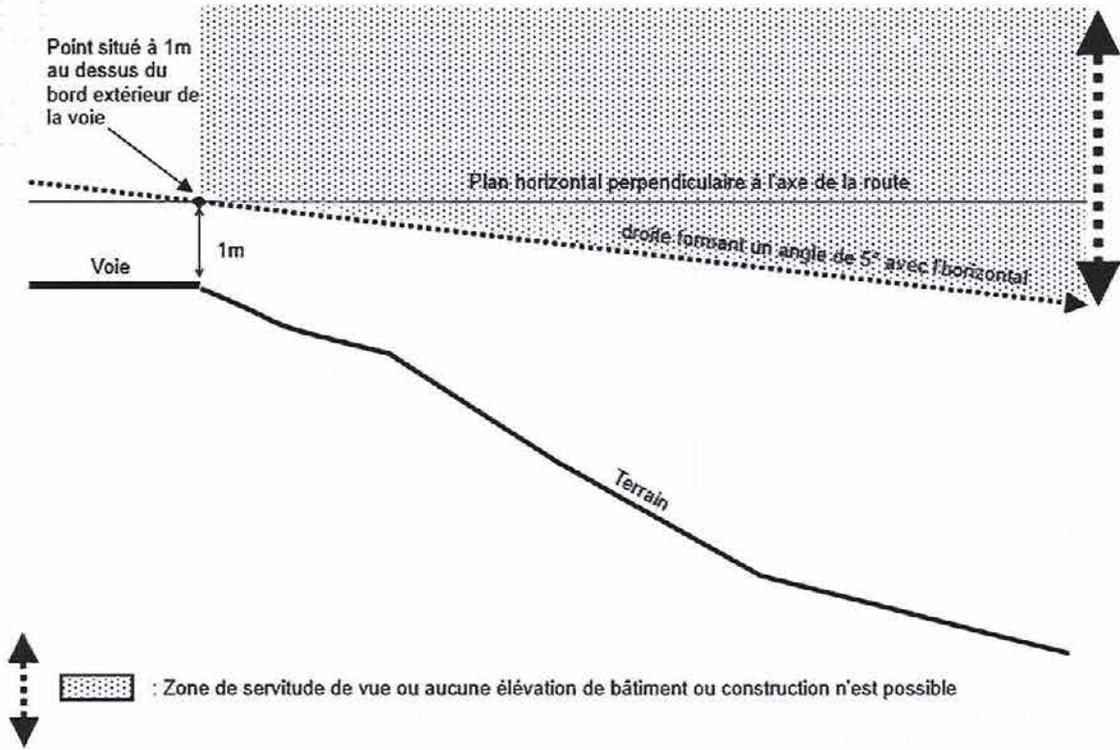


Illustration de la règle instaurant une servitude de vue sur certaines voies, selon les dispositions de l'article 10 du règlement du PLU

ARTICLE UC 10 (SUITE), modification de la règle ci-dessous :

Rédaction en vigueur	Rédaction proposée
<p><i>Au-dessus des hauteurs maxima autorisées pour les murs de façade, ne peuvent être construites que les toitures inclinées de 25 à 30 % au-dessus du plan horizontal.</i></p> <p><i>La hauteur des constructions liées au stationnement des véhicules, <del>autorisées au droit des limites de l'unité foncière ou en respectant une marge de recul,</del> est limitée à 2,50 mètres à l'égout du toit et trois mètres au faitage.</i></p>	<p>Au-dessus des hauteurs maximales autorisées pour les murs de façade, ne peuvent être construites que les toitures. <b>Dans le cas de toiture à pans, ceux-ci auront une inclinaison de 25 à 35 %</b> au-dessus du plan horizontal.</p> <p><i>La hauteur des constructions liées au stationnement des véhicules est limitée à 2,50 mètres à l'égout du toit et trois mètres au faitage.</i></p>

## ARTICLES 11 - ASPECT EXTERIEUR

### Objet et justification des modifications

#### ARTICLES UA 11, UB 11, UC 11, UP 11, UZ 11 et N 11

Chacun de ces articles contient un paragraphe intitulé « *coloris* », traitant des coloris des façades et de leurs éléments. Ce paragraphe stipule que « *le nuancier de référence est uniquement celui défini en mairie* » (certains des articles concernés sont dépourvus du terme uniquement), document extérieur au dossier de PLU. Le règlement d'un PLU ne pouvant renvoyer à un document extérieur au dossier, une reproduction du nuancier est intégrée au règlement du PLU par la présente modification en créant à cette fin un article supplémentaire (nouvel article 12) dans les dispositions générales.

Il est proposé d'insérer dans les articles UA 11, UB 11, UC 11, UP 11, UZ 11 et N 11 un renvoi au nuancier du nouvel article 12 des dispositions générales. Ce dispositif se substituera à l'indication renvoyant au nuancier défini en mairie.

#### ARTICLES UA 11 UB 11, UC 11, UZ 11 et N 11

Afin de faire varier les compositions architecturales, il est proposé d'autoriser la réalisation des murs végétalisés, aussi bien dans les projets neufs que sur le bâti existant dans les secteurs UA (à l'exclusion du sous-secteur UAa correspondant au centre-historique), UB, UC, UZ et N. Cette disposition sera incluse dans la partie concernant les façades.

#### ARTICLES UB 11, UC 11 et N 11

Les articles 11 des zones concernés contiennent des dispositions sommaires encadrant à minima l'installation des climatiseurs, pompes à chaleur et capteurs solaires. Cependant, l'expansion rapide de ces dispositifs, rend désormais nécessaire la création d'un corps de règles spécifique destiné à favoriser leur implantation harmonieuse dans le cadre de vie. Il s'agit de les insérer au mieux dans le bâti existant et dans le bâti nouveau. L'enjeu est d'une part de favoriser l'émergence d'une architecture intégrant ces éléments et d'autre part de réduire la gêne visuelle et sonore pour les riverains.

La présente modification propose par conséquent d'insérer une partie dédiée aux climatiseurs et pompes à chaleur et une partie dédiée aux capteurs solaires. Les règles préexistantes en la matière sont supprimées car elles font doublon.

#### ARTICLE UB 11

##### Prise en compte de la déclaration de projet n°1 - Secteur UBf

L'article UB 11 impose que « *les murs de soutènement devront respecter l'aspect et les matériaux traditionnels des restanques en pierre de pays appareillée en profondeur* ». Cependant cette disposition vient en contradiction avec le parti d'aménagement retenu pour le projet de requalification du secteur du Fournas. Une exception concernant le secteur UBf est par conséquent insérée dans la règle précitée.

##### Secteur UBg

Il est stipulé à l'article UB 11 que « *la largeur des restanques, soutènements et exhaussements à créer sera d'au moins 3 mètres* ».

Le nouveau secteur UBg est contraint par la déclivité des terrains. Les aménagements extérieurs qui seront réalisés dans le cadre des projets programmés devront d'une part être adaptés à la pente et d'autre part participer à l'intégration des bâtiments dans un paysage perceptible. Afin que les concepteurs des projets puissent aménager le terrain en ce sens, il convient de ne pas imposer de largeur minimale pour les restanques, les soutènements et les exhaussements.

#### ARTICLE UC 11

Lors de la précédente modification du PLU, il a été inséré dans le règlement une disposition visant à interdire la suppression des toitures existantes en tuiles, afin de préserver le caractère traditionnel des constructions sur le collinaire. Il apparaît souhaitable d'assouplir cette règle afin d'autoriser les suppressions partielles de toitures tuiles sur les volumes secondaires et ce, afin de permettre certains aménagements sur les constructions existantes. La règle en question sera complétée en conséquence dans la présente modification.

Il sera également précisé que la disposition en question s'applique aux surélévations des bâtiments ou parties de bâtiments.

## ARTICLE UE 11

Cet article impose que les clôtures seront constituées d'un mur bahut surmonté d'un grillage. Il est proposé de rendre facultative la réalisation du mur bahut, afin de répondre aux impératifs liés aux équipements collectifs, seule destination autorisée dans la zone concernée.

### Traduction dans le règlement

#### ARTICLES UA11 (parties 11.1 et 11.2), UB11, UC11, UP11, UZ11 et N 11

Rédaction en vigueur	Rédaction proposée
<p><b><u>Coloris</u></b></p> <p><i>Le nuancier de référence est (uniquement) celui défini en mairie.</i></p>	<p><b><u>Coloris</u></b></p> <p>Le nuancier de référence est celui <b>qui figure à l'article 12 des dispositions générales du présent règlement.</b></p>

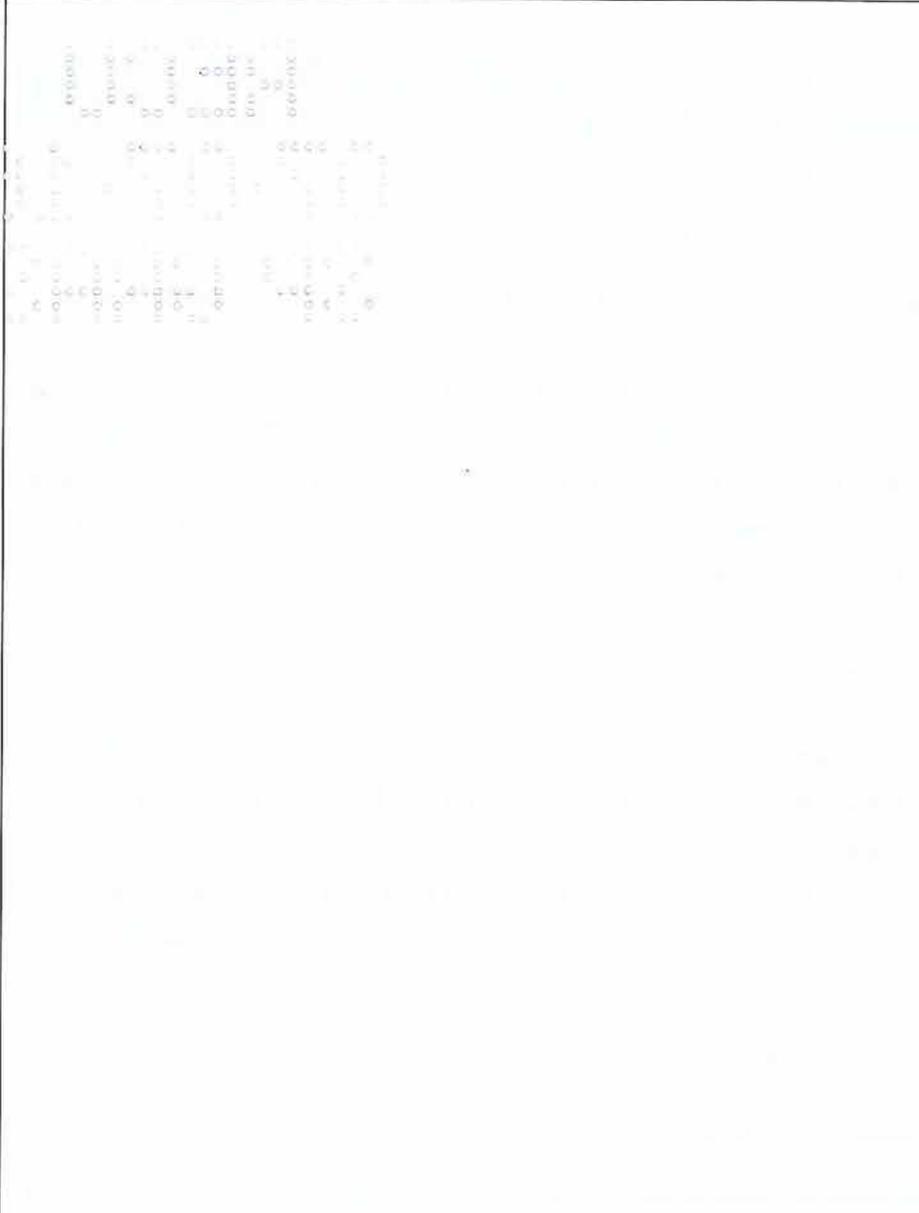
#### ARTICLES UA 11 (11.2), UB 11, UC 11, UZ 11 et N 11

**La règle suivante est ajoutée** (à la fin de la partie concernant les façades) :

**Les murs végétaux sont autorisés dans les compositions architecturales.**

ARTICLES UB 11, UC 11 et N 11

Rédaction en vigueur	Rédaction proposée
<p>Dans les 3 articles les règles suivantes sont supprimées :</p> <p><i>Les panneaux, capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques seront intégrés dans la composition architecturale ou installés au sol entourés de végétaux.</i></p> <p><i>Les climatiseurs, les pompes à chaleur à l'extérieur sont interdits, ils devront être intégrés dans le bâti.</i></p>	<p><b><u>Climatiseurs et pompes à chaleur</u></b></p> <p>Concernant l'article UB 11</p> <p><b>Les climatiseurs, les pompes à chaleur devront être intégrés dans le bâti (soit en toiture, soit en façade) ou imperceptibles depuis les alentours de l'unité foncière soit abrités par un balcon faisant écran visuel, soit intégré dans une loge bâtie accolée au bâtiment principal, occultant efficacement la vision et le bruit de ces équipements et ce, depuis les alentours de l'unité foncière. La pose de ces équipements en sous-face des terrasses et balcons ou en applique sur les façades est interdite.</b></p> <p>Concernant les articles UC 11 et N11</p> <p><b>Les climatiseurs, les pompes à chaleur devront être intégrés dans le bâti (soit en toiture, soit en façade) ou intégrés dans une loge bâtie accolée au bâtiment principal, occultant efficacement la vision et le bruit de ces équipements et ce, depuis les alentours de l'unité foncière. La pose de ces équipements en sous-face des terrasses et balcons ou en applique sur les façades est interdite.</b></p> <p><b><u>Capteurs solaires</u></b></p> <p>Concernant les articles UB 11, UC 11 et N11</p> <p><b>Les dispositifs solaires photovoltaïques ou thermiques pourront être implantés au sol, en toiture ou encore en façade pour les projets de constructions</b></p>

	<p>neuves.</p> <p><b><u>Au sol :</u></b></p> <p><b>Les dispositifs solaires seront implantés de manière à minimiser leur perception depuis l'espace public et à plus grande échelle dans le paysage environnant. Ils seront assortis d'aménagements paysagers afin d'en atténuer leur perception.</b></p> <p><b><u>En toiture :</u></b></p> <p><b>Sur les toitures à pans :</b></p> <p><b>Les dispositifs solaires seront implantés sur des volumes de toitures secondaires s'ils existent, en partie basse de la toiture. A défaut de volumes secondaires, l'implantation devra avoir lieu en partie basse de la toiture, sur le pan de celle-ci le moins visible dans le paysage environnant.</b></p> <p><b>Dans tous les cas, les dispositifs solaires devront être posés en applique du toit, sans aucun espacement avec celui-ci. Leur encastrement à fleur de toiture est autorisé.</b></p> <p><b>Dans le cas des constructions neuves, les dispositifs solaires seront obligatoirement encastrés à fleur de toiture, afin d'en diminuer leur impact visuel.</b></p> <p><b>Sur les toitures terrasses :</b></p> <p><b>Les dispositifs solaires seront implantés en retrait de l'acrotère, à une distance minimum d'1 mètre afin d'en diminuer leur perception.</b></p>
---	--

	<p><b>Les installations ne devront pas être disproportionnées par rapport au bâtiment et devront suivre le rythme et la composition des façades.</b></p> <p><b>L'angle de positionnement des capteurs ne devra pas excéder 45 % par rapport au plan horizontal de la toiture.</b></p> <p><b>En façade pour les projets de constructions neufs :</b></p> <p><b>La pose en applique de ces dispositifs, même sans espacement ne sera pas acceptée.</b></p> <p><b>L'implantation ne pourra avoir lieu qu'en intégrant totalement le dispositif dans la composition architecturale. Le dispositif devra concourir à la qualité de ladite composition.</b></p>
--	---

ARTICLE UB 11

Rédaction en vigueur	Rédaction proposée
<p><i>Les murs de soutènement devront respecter l'aspect et les matériaux traditionnels des restanques en pierre de pays appareillée en profondeur. Les enrochements sous forme de murs cyclopéens sont interdits. (...)</i></p> <p><i>La largeur des restanques, soutènements et exhaussements à créer sera d'au moins 3 mètres.</i></p>	<p><b>Hormis dans le secteur UBf</b>, les murs de soutènement devront respecter l'aspect et les matériaux traditionnels des restanques en pierre de pays appareillée en profondeur. Les enrochements sous forme de murs cyclopéens sont interdits. (...)</p> <p><b>Hormis dans le secteur UBg</b>, la largeur des restanques, soutènements et exhaussements à créer sera d'au moins 3 mètres.</p>

## ARTICLE UC 11

Rédaction en vigueur	Rédaction proposée
<p><i>Le remplacement des toitures tuiles des bâtiments d'habitation existants par des toitures terrasses est interdit.</i></p>	<p>Le remplacement des toitures tuiles des bâtiments d'habitation existants par des toitures terrasses est interdit. <b>Lorsque le bâtiment concerné comporte plusieurs volumes de toitures, cette interdiction ne concerne que le volume principal. Ces dispositions s'appliquent aux surélévations des bâtiments ou parties de bâtiments.</b></p>

## ARTICLE UE 11

Rédaction en vigueur	Rédaction proposée
<p><u>Clôtures</u> <i>Les clôtures seront constituées d'un mur bahut surmonté d'un grillage.</i></p>	<p><u>Clôtures</u> <b>Les clôtures pourront être constituées soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage, soit d'un grillage seul.</b></p>

## ARTICLES 12 - STATIONNEMENT

### Objet et justification des modifications

#### ARTICLE UB 12

##### La création d'un secteur UBg

Conformément aux objectifs de la modification, le nouveau secteur UBg vient remplacer le secteur UBc recouvrant la servitude de mixité sociale n°1 afin de mettre en place des règles d'urbanisme compatibles avec les projets qui viendront s'y implanter.

Ceux-ci requièrent des obligations spécifiques en matière de stationnement (Cf. partie II, paragraphe B). Il convient par conséquent de prévoir un paragraphe dédié au secteur UBg dans l'article UB 12 qui imposera que le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins exprimés par les projets. Il convient par ailleurs d'autoriser le stationnement de surface pour les projets de plus de cinq logements. Enfin, il sera rappelé qu'il ne pourra pas être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif social, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

#### ARTICLES UA 12 UB 12 et UC 12

Parmi les objectifs de la modification visant à améliorer le cadre de vie, il est proposé d'instaurer l'obligation de réaliser une place de stationnement équipée pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeable ainsi qu'une place visiteur supplémentaire dans les programmes neufs de collectifs d'habitation. Ces deux obligations interviendront pour chaque tranche de 10 logements. Seule la première s'appliquera aux logements sociaux.

#### ARTICLES UB 12 UC 12 et UZ 12

##### Mise en adéquation avec l'article L.151-33 du code de l'urbanisme

L'article L.151-33 du code de l'urbanisme (repreant les dispositions de l'article L.123-1-12 ancien du même code) règlemente la question du stationnement et contient notamment la disposition suivante : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le

terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat ».

Les articles UE 12, UC 12 et UZ 12 du PLU, stipulent cependant que : « Les places de stationnement doivent être réalisées sur le même îlot de propriété que la construction ». Cette disposition est contraire au code de l'urbanisme et doit être supprimée dans les trois articles concernés.

### Traduction dans le règlement

#### ARTICLES UB 12

Rédaction en vigueur	Rédaction proposée
Pour la création de plus de cinq logements, les aires de stationnement de surface sont interdites.	Pour la création de plus de cinq logements, les aires de stationnement de surface sont interdites, <b>hormis dans le secteur UBg.</b>

**La règle suivante est ajoutée :**

#### Dans le secteur UBg :

**Le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins exprimés par les projets. Toutefois il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement véhicule par logement locatif social.**

ARTICLES UA 12, UB 12 ET UC 12

**Les règles suivantes sont ajoutées :**

Les règles de stationnement sont les suivantes : ( . . )

- **Il sera réalisé une place de stationnement équipée pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables et ce, pour chaque tranche de 10 logements dans les projets de collectifs d'habitation. Cette disposition s'applique aux programmes de logements sociaux.**
- **Il sera réalisé une place de stationnement visiteur supplémentaire et ce, pour chaque tranche de 10 logements dans les projets de collectifs d'habitation. Cette disposition ne s'applique pas aux programmes de logements sociaux.**

ARTICLES UB 12, UC 12 ET UZ 12

Rédaction en vigueur	Rédaction proposée
<i>Les places de stationnement doivent être réalisées sur le même îlot de propriété que la construction.</i>	La disposition est supprimée.

## ARTICLES 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### Objet des modifications

#### ARTICLE UA 13

Une coquille contenue dans le paragraphe traitant des terrains cultivés protégés en milieu urbain est corrigée : « Ils sont inconstructibles quelque soit les équipements qui le cas échéant les desservent ».

#### ARTICLES UA 13, UB 13, UC 13, UE 13, UZ 13 et N 13

Chacun de ces articles comporte une disposition qui indique que « concernant les dalles de couvertures, celles-ci ne pourront constituer de l'espace libre non imperméabilisé qu'à la condition d'être plantées avec au moins un mètre de couche de terre végétale ». Le sort des autres surfaces n'est pas défini.

L'article 10 des dispositions générales du règlement du PLU faisant l'objet dans la présente modification d'une réécriture afin d'explicitier avec précision quelles surfaces peuvent être comptabilisées au titre des espaces libres, il convient de supprimer la disposition en question des articles concernés afin de la remplacer par un renvoi à l'article 10 des dispositions générales. Le renvoi sera placé au début des articles 13 des zones. Le but est d'inciter le lecteur du règlement à prendre connaissance de toutes les dispositions concernant les espaces libres.

Cette modification concerne également les secteurs UBf et UBg créés ci-après.

#### ARTICLE UB 13

##### Fixation d'un coefficient d'espace à laisser libre dans les différents secteurs de la zone UB

Conformément à l'objectif de réduire les ruissellements afin de lutter contre les inondations, il est instauré un coefficient d'espace libre dans les différents secteurs de la zone UB. Le coefficient est fixé à 20 % dans les secteurs UBa, UBb et UBc et 50% dans les secteurs UBd.

### Prise en compte de la déclaration de projet n°1 - création d'un secteur UBf

Il est ajouté un paragraphe spécifique propre au secteur UBf créée lors de la déclaration de projet concernant la requalification urbaine dans le quartier du Fourmas. Il contient des règles qui se substituent à celles régissant les autres secteurs UB.

### Création d'un secteur UBg

Il est mis en place des règles paysagères spécifiques, adaptées aux contraintes de terrain et compatibles avec la forme urbaine compacte souhaitée pour les projets envisagés dans le nouveau secteur UBg. Il s'agit d'une part que les surfaces liées au fonctionnement des bâtiments (voies et accès, terrasses, . . .) ne soient pas soumises à l'obligation d'être traitées en espaces verts plantés. D'autre part, il s'agit d'autoriser les jardins familiaux, partagés, à vocation récréative, horticole ou maraîchère. Ceux-ci seront considérés comme des espaces verts plantés.

### Précisions

Les règles propres aux secteurs UBf et UBg se substituant aux règles plus générales concernant la zone UB, le titre du paragraphe traitant des règles applicables dans toute la zone UB est complété de la mention « à l'exception des secteurs UBf et UBg ».

En revanche, le paragraphe propre au secteur UBc contient des règles qui s'ajoutent aux règles générales. Par souci de clarté, il convient de le préciser.

## ARTICLE N 13

### Précision sur l'impossibilité de créer des surfaces imperméabilisées dans la zone N

La zone N est, hormis quelques exceptions prévues par l'article N2, inconstructible. C'est pour cette raison qu'il n'a pas été fixé de coefficient d'espace à laisser libre. Cependant, il s'avère que la création de surface imperméabilisée n'est pas forcément liée à une construction mais peut intervenir lors de travaux divers pas forcément soumis à autorisation.

Conformément à l'objectif de réduire les ruissellements afin de lutter contre les inondations, il est proposé de préciser que dans la zone N, et en dehors de l'emprise créée par les constructions autorisées à l'article N2, aucune surface ne pourra être imperméabilisée.

## Traduction dans le règlement

## ARTICLES UA 13, UB 13, UJ 13, UE 13, UZ 13 et N 13

Rédaction en vigueur	Rédaction proposée
(...) concernant les dalles de couvertures, celles-ci ne pourront constituer de l'espace libre non imperméabilisé qu'à la condition d'être plantées avec au moins un mètre de couche de terre végétale (...)	(...) Les espaces libres sont définis et calculés selon l'article 10 des dispositions générales du présent règlement (...).

## ARTICLE UB 13

Rédaction en vigueur	Rédaction proposée
<p><u>Dans toute la zone UB : (...)</u></p> <p><u>Dans le secteur UBc :</u></p> <p>Au minimum 50% de la surface de l'îlot de propriété doit être traitée en espace libre complanté sans imperméabilisation du sol. Si l'îlot de propriété est identifié comme élément protégé du patrimoine paysager, le pourcentage est porté à 60%.</p>	<p><u>Dans toute la zone UB à l'exception des secteurs UBf et UBg : (...)</u></p> <p><u>Dans les secteurs UBa, UBb et UBe :</u></p> <p><b>Au minimum 20% de la surface de l'îlot de propriété doit être traitée en espace libre complanté sans imperméabilisation du sol. Ces règles s'ajoutent aux règles s'appliquant dans toute la zone UB.</b></p> <p><u>Dans les secteurs UBc et UBd :</u></p> <p>Au minimum 50% de la surface de l'îlot de propriété doit être traitée en espace libre complanté sans imperméabilisation du sol. Si l'îlot de propriété est identifié comme élément protégé du patrimoine paysager, le pourcentage est porté à 60%. <b>Ces règles s'ajoutent aux règles s'appliquant dans toute la zone UB.</b></p>

ARTICLE UB 13 (SUITE)

**Les règles suivantes sont ajoutées :**

**Dans le secteur UBf :**

**Les espaces libres sont définis et calculés selon l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.**

**Les espaces résiduels hors des polygones d'emprise figurant sur le plan de zonage et hors aires de stationnement seront traités en espaces libres.**

**Les surfaces libres de toute occupation du sol, ainsi que les dalles de couverture des aires de stationnement réalisées en sous-sol ne supportant pas de bâtiment en superstructure, devront être traitées en espaces verts. La totalité de ces espaces verts sera maintenue en pleine terre et plantée d'un arbre pour 60 m<sup>2</sup> de terrain.**

**Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de plus de 1,50 m de haut destiné à devenir un arbre de haute futaie pour 2 places de stationnement.**

**Les espaces libres intérieurs et notamment les marges de reculement seront aménagés en espaces plantés.**

**Pour les éléments du paysage à protéger identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (anciennement L.123-1-5 7° du même code), les travaux réalisés devront respecter les prescriptions suivantes :**

**Les arbres à protéger identifiés sur le plan de zonage devront être maintenus dans leur état actuel. Toutefois, si pour des raisons phytosanitaires, ces arbres existants devaient être abattus, ils devront être remplacés par des sujets de même essence et de taille appropriée.**

**Dans le secteur UBg :**

**Les espaces libres sont définis et calculés selon l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.**

**Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts plantés. Il s'agit :**

- **des espaces libres intérieurs et marges de reculement ne supportant pas de surfaces liées au fonctionnement des bâtiments (voies et accès, terrasses,...) ;**

- des dalles de couverture des aires de stationnement réalisées en sous-sol, ne supportant ni bâtiment en superstructure ni surfaces liées au fonctionnement des bâtiments (voies et accès, terrasses, ...).

**Les jardins familiaux, partagés, à vocation récréative, horticole ou maraichère sont autorisés et considérés comme des espaces verts plantés.**

#### ARTICLE N13

**La règle suivante est ajoutée :**

**Dans la zone N, en dehors de l'emprise créée par les constructions autorisées à l'article N2, aucune surface ne peut être imperméabilisée.**

## ARTICLES 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

## Objet des modifications

## ARTICLES UB 14 et UC 14

Ces articles définissent un coefficient d'occupation du sol dans certains secteurs de la zone UB et dans tous les secteurs de la zone UC. La loi ALUR a supprimé la possibilité de maintenir ce type de dispositif. Il convient par conséquent d'indiquer que ces articles sont sans objet.

## ARTICLES UE 14, UP 14, UZ 14 et N 14

Bien que chacun de ces articles indique que la question est « non réglementée » ou « sans objet du fait du caractère inconstructible de la zone », la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de fixer un coefficient d'occupation du sol, il est proposé de remplacer ces indications par « sans objet », plus conforme au nouvel état du droit en la matière.

## Traduction dans le règlement

## ARTICLE UB 14

Rédaction en vigueur	Rédaction proposée
<p><b><u>Dans le secteur UBa et UBe :</u></b></p> <p>Non réglementé.</p> <p><b><u>Dans le secteur UBb :</u></b></p> <p>Le coefficient d'occupation des sols est de 1</p>	<p>Sans objet.</p>

**Dans le secteur UBc :**

Le coefficient d'occupation des sols est de 0,50.

Les constructions à destination hôtelière bénéficient d'un coefficient d'occupation des sols de 0,70.

**Dans le secteur UBd :**

Le coefficient d'occupation des sols est de 0,30.

Toutefois, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les équipements collectifs, les équipements publics, les bâtiments sanitaires ou hospitaliers et les équipements d'infrastructure.

Les constructions à destination hôtelière bénéficient d'un coefficient d'occupation des sols de 0,50.

**Dans les secteurs UBb, UBc et UBd**

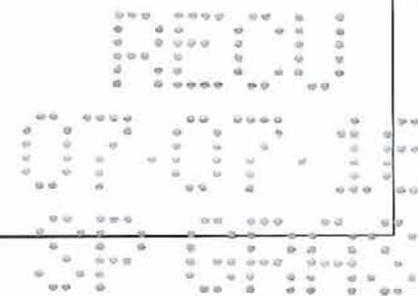
En application de l'article L.123-1-11 du code de l'urbanisme :

« Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division. En cas de division d'une parcelle bâtie, le vendeur fournit à l'acheteur un

certificat attestant la surface de plancher des bâtiments existants sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa. ».



#### ARTICLES UE 14, UP 14 ET UZ 14

Rédaction en vigueur	Rédaction proposée
Non réglementé.	Sans objet.

#### ARTICLE UC 14

Rédaction en vigueur	Rédaction proposée
<p><b><u>Dans toute la zone UC :</u></b></p> <p>En application de l'article L.123-1-11 du code de l'urbanisme :</p> <p>« Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.</p> <p>Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est</p>	Sans objet.

calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division. En cas de division d'une parcelle bâtie, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface de plancher des bâtiments existants sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoit pas la règle prévue au premier alinéa ».

**Dans le secteur UC a :**

Le coefficient d'occupation des sols est de 0,15.

**Dans le secteur UCb :**

Le coefficient d'occupation des sols est de 0,12.

**Dans le secteur UCc :**

Le coefficient d'occupation des sols est de 0,10.

**Dans les secteurs UCd et UCe :**

Le coefficient d'occupation des sols est de 0,08.

Toutefois dans l'ensemble des secteurs, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les équipements collectifs, les équipements publics, les bâtiments sanitaires ou hospitaliers et les équipements d'infrastructure.

**ARTICLE N 14**

<b>Rédaction en vigueur</b>	<b>Rédaction proposée</b>
<i>Hormis les possibilités de construire et installations autorisées par l'article N2, cet article est sans objet du fait du caractère inconstructible de la zone.</i>	<b>Sans objet.</b>



## **B. LES MODIFICATIONS APPORTEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Outre les modifications entraînées par les évolutions proposées dans la présente modification (mise en place de deux périmètres d'attente notamment), les documents graphiques feront l'objet d'une mise à jour de leur fond de plan d'après les dernières données cadastrales. La modification n°4 vise également à intégrer les modifications graphiques apportées par la déclaration de projet n°1 concernant le secteur du Fourmas, qui a créé un sous-secteur UBf.

Les légendes des trois documents graphiques font référence à des articles du code de l'urbanisme. Suite à la récente réforme de celui-ci (ordonnance n°2015-1173 et décret n°2015-1783), ces références sont complétées par les nouveaux articles correspondants.

Les ajouts, suppressions et corrections apportés sont détaillées ci-dessous par document concerné.

### **1. Document graphique 3a « zonages et emplacements réservés - PLAN GENERAL »**

- Ajout des nouvelles références au code de l'urbanisme dans la légende.
- Ajout des bâtiments protégés supplémentaires n°128, 129 et 130, évoqués en pages 36 et 37 du rapport de présentation et inventoriés dans le tableau des bâtiments protégés figurant au règlement de la modification n°3 ; ils sont représentés par des astérisques.

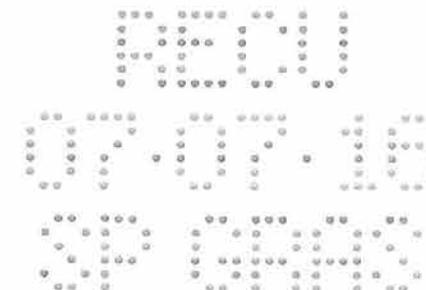
### **2. Document graphique 3b « zonages et emplacements réservés - VALLAURIS »**

- Ajout des nouvelles références au code de l'urbanisme dans la légende.
- Ajout du bâtiment protégé supplémentaire n°134, évoqués en page 39 du présent document et inventorié dans le tableau des bâtiments protégés figurant au règlement de la modification n°3 ; ils sont représentés par des astérisques.
- Ajout du secteur UBf créé dans la déclaration de projet n°1 en date du 27 juin 2014.
- Dans le secteur UBf, ajout d'un élément du patrimoine paysager n° 1, protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (anciennement L123-1-5 7°), représenté par un astérisque vert, évoqué en page 28 du présent document, créé dans la déclaration de projet n°1 en date du 27 juin 2014.
- Dans le secteur UBf, ajout d'une servitude non aedificandi, créée dans la déclaration de projet n°1 en date du 27 juin 2014.

- Ajout des deux périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG), concernant le secteur de la Miséricorde et le secteur du Champ.
- Ajout du nouveau secteur UBg, divisé en deux sous-secteurs (UBg 1 et UBg 2), venant en remplacement du secteur UBc recouvrant la servitude de mixité sociale n°1 et s'étendant également en partie sur un secteur UBa, dans le secteur de La Zaine.
- Suppression de la représentation graphique des emplacements réservés suivants :
  - n° N9 (voie à créer dans le secteur du Fourmas). Il s'agit d'une suppression partielle décidée dans la déclaration de projet n°1, concernant la portion située dans le secteur UBf, réalisée. L'emplacement réservé est ainsi réduit aux tronçons de voirie restant à créer.
  - n° N10 (création d'une voie nouvelle sur la partie privée du passage du Champ afin de relier l'avenue de l'Hôpital à la rue François Blanc). Cet emplacement réservé est situé dans le périmètre d'attente (PAPAG) du Champ. La réflexion globale qui sera menée sur ce secteur prendra en compte les besoins en matière de déplacement des futures réalisations. Pour cette raison, l'emplacement réservé n° N10 est supprimé afin de ne pas interférer avec la future programmation qui favorisera qui plus est les modes de déplacement doux.
  - n° N14 (création d'une voie nouvelle sur le passage du Champ depuis l'opération 40 jusqu'à l'avenue de l'Hôpital). Cet emplacement réservé visant à créer une voie sur la partie supérieure du passage du Champ à partir de l'avenue de l'Hôpital a été réalisé par la commune. Son maintien au PLU étant de ce fait sans objet, il est supprimé de la liste des emplacements réservés.
  - n° N19 (élargissement des avenues Pablo Picasso et J. Massier). Le Conseil départemental, bénéficiaire de la réserve, n'envisage plus de procéder au dit élargissement.
  - n°N36 (espace culturel Madoura, rue Gerbino). La CASA, bénéficiaire de l'emplacement réservé a acquis le terrain. Dès lors, il n'y a plus lieu de maintenir la réserve.

### 3. Document graphique 3c « zonages et emplacements réservés - GOLFE-JUAN »

- Ajout des nouvelles références au code de l'urbanisme dans la légende.
- Ajout des bâtiments protégés supplémentaires n°131 et 132, évoqués en page 38 du présent document et inventoriés dans le tableau des bâtiments protégés figurant au règlement de la modification n°3 ; ils sont représentés par des astérisques.



## **C. LES MODIFICATIONS APORTEES A LA LISTE DES EMBLEMES RESERVES ET DES SERVITUDES**

Comme il a été vu ci-avant, il est proposé la suppression de quatre emplacements réservés, soit que leurs bénéficiaires, commune ou département, ne souhaitent plus réaliser, soit qui n'ont plus lieu d'être. Par ailleurs les périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) instaurés à VALLAURIS au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme (anciennement L.123-2 a) du même code) sont inscrits à la liste des emplacements réservés et des servitudes dans une nouvelle partie qui leur est consacrée.

Enfin, la clé de répartition des logements dans la servitude de mixité sociale n°1 sera modifiée, comme expliqué ci-avant.

Suite à la récente réforme du code de l'urbanisme (ordonnance n°2015-1173 et décret n°2015-1783), les références aux articles de ce code sont complétées par les nouveaux articles correspondants. On se reportera à la liste des emplacements réservés et des servitudes afin de connaître ces précisions apportées.

### 1. Concernant la partie consacrée aux emplacements réservés :

Il est acté la suppression des réserves n° N9, N10, N14, N19 et N36 de la partie I de la liste des emplacements réservés. En face de chacune des réserves supprimées, il est stipulé : « supprimé lors de la modification du PLU n°4 ».

### 2. Concernant la nouvelle partie consacrée à la servitude au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme (anciennement L.123-2 a) du même code):

Cette nouvelle partie vient s'insérer entre la partie II concernant les emplacements réservés aux superstructures et la partie III concernant les servitudes instaurées au titre de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme (anciennement L.123-2 b) ). Elle se substitue à cette dernière dans la nomenclature. La numérotation des parties suivantes est décalée en fonction. Il est inséré un tableau décrivant les servitudes instituées au titre de l'article L.151-41 5° :

#### III - Servitudes au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme (anciennement L.123-2 a)

N° d'ordre	N° de plan	Désignation des opérations	Superficie (en m <sup>2</sup> )
1	3B	périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) « MISERICORDE»	2800 m <sup>2</sup>
2	3B	périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) « LE CHAMP»	6200 m <sup>2</sup>

**3. Concernant la partie consacrée aux servitudes instaurées au titre de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme (anciennement L.123-2 b) du même code):**

Conformément aux objectifs de la modification, la clé de répartition de la servitude de mixité sociale n°1 est modifiée afin de permettre la réalisation des projets envisagés. Le tableau correspondant aux servitudes de l'article L.151-41 4°) est modifié comme suit :

AVANT MODIFICATION :

N° d'ordre	N° de plan	Désignation des opérations	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Répartition
1	3B	Réservation pour logements sociaux conventionnés de type PLS (quartier de la Zaine)	11.920	Privé : 50%  PLS : 50%

APRES MODIFICATION :

N° d'ordre	N° de plan	Désignation des opérations	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Répartition
1	3B	Réservation pour logements sociaux conventionnés majoritairement de type PLAI/PLUS (quartier de la Zaine), orientés vers les séniors	11.920	PLAI et PLUS : majoritaires  PLS : minoritaire

La nomenclature des différentes parties de la liste des emplacements réservés et des servitudes est modifiée en fonction de ces ajouts.



## **D. LES MODIFICATIONS APORTEES AUX ANNEXES**

Quatre modifications sont apportées aux annexes du PLU.

### 1. Suppression de la liste des lotissements de plus de 10 ans ayant maintenus leurs règles

En application de la loi ALUR entrée en vigueur le 27 mars 2014, la liste des lotissements de plus de 10 ans ayant maintenus leurs règles est supprimée. C'est désormais la seule réglementation communale d'urbanisme, en l'occurrence le PLU qui s'applique aux propriétés concernées. Ainsi la pièce dénommée « liste de lotissements ayant gardé leurs règles spécifiques », inscrite à la nomenclature des pièces du dossier de PLU est supprimée.

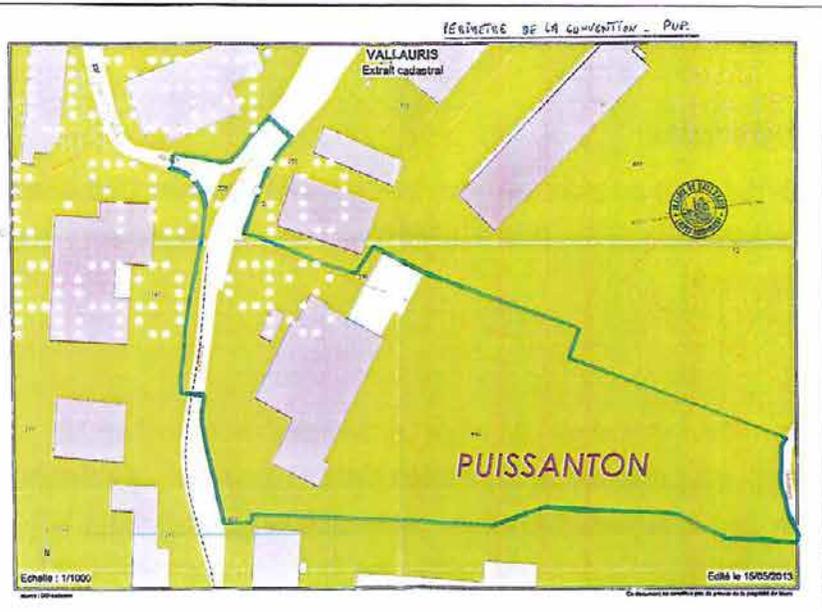
### 2. Suppression d'un secteur de majoration du volume constructible

Conformément aux objectifs de la modification, le secteur de majoration du volume constructible constitué par l'îlot urbain ceinturé par l'avenue du Tapis Vert, de la rue François Blanc, l'impasse du Champ et les parcelles BV n° 104 129 et 135 est supprimé afin d'être remplacé par un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG). L'annexe 6.9 contient la délibération du Conseil municipal instaurant les secteurs de majoration du volume constructible au titre de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme ainsi que le plan des dits secteurs. Elle sera complétée par la délibération approuvant la quatrième modification du PLU et supprimant le secteur en question. Le plan des secteurs de majoration sera rectifié afin de tenir compte de la suppression.

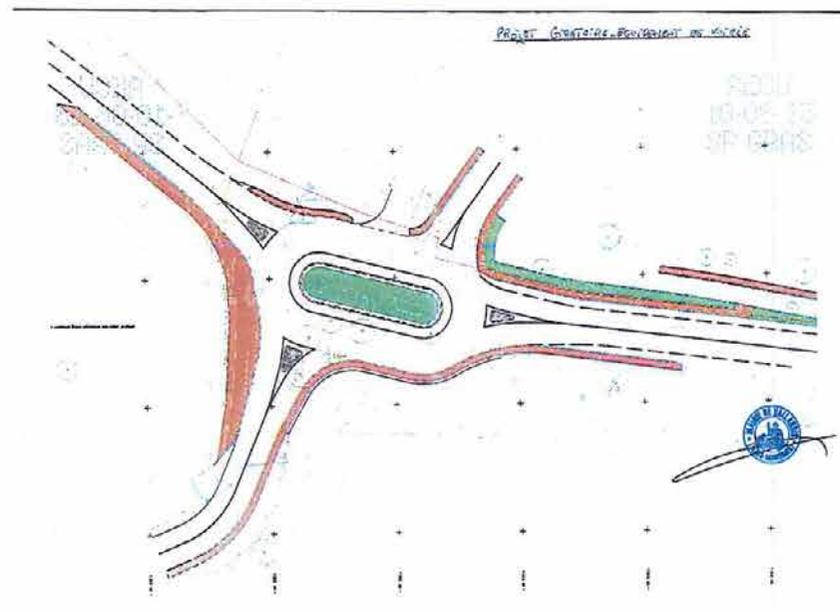
### 3. Annexion du périmètre du projet urbain partenarial (PUP) concernant la réalisation d'un giratoire sur le CD 135

Le 7 juin 2013, une convention de projet urbain partenarial (PUP) a été conclue entre l'aménageur VAL MURS et la commune de VALLAURIS. Elle est destinée à organiser le financement d'un rond-point nécessaire à l'adaptation du trafic routier du CD 135 au regard du projet de grande surface de distribution mené par la société VAL MURS.

Les dispositions de l'article R.123-13 du code de l'urbanisme imposent d'annexer le périmètre d'application de cette convention au PLU. La présente modification incorpore par conséquent ce document au PLU, ainsi que la convention correspondante. Cette pièce annexe vient prendre le n° 6.10 à la nomenclature des pièces du dossier de PLU, remplaçant ainsi dans ladite nomenclature les secteurs de majoration supprimés.



Périmètre du PUP annexé au PLU



Projet de giratoire

#### 4. Annexion du porter à connaissance des aléas de submersion marine

Le 27 janvier 2015, Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes a porté à la connaissance de la commune les aléas de submersion marine. Ce document pouvant entraîner, le cas échéant, l'application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme aux demandes d'autorisations d'urbanisme dans les secteurs concernés, il est annexé au dossier de PLU pour information sous le numéro 6.11. Il est composé d'une note de présentation, d'un cahier des recommandations ainsi que de la cartographie des zones inondables du littoral.

Un renvoi à ces documents est mis en place à l'article 6.5 des dispositions générales du règlement du PLU.

## IV. EVALUATION DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU

Il convient d'une part de démontrer que la quatrième modification du PLU respecte bien les dispositions de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme et d'autre part qu'elle ne provoque aucune atteinte environnementale et qu'à ce titre elle est exonérée de l'évaluation environnementale prévue aux articles L.104-2 et L.104-3 du code de l'urbanisme.

### A. RESPECT DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.153-31 DU CODE DE L'URBANISME PAR LE PROJET

La procédure de modification du PLU ne peut être utilisée que si le projet respecte les quatre conditions fixées par l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (qui reprend les dispositions de l'article L.123-13 ancien du même code).

#### 1. Le projet de modification ne doit pas changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Aucune des mesures prévues par la présente modification ne change les orientations du PADD :

- La modification envisagée n'accroît pas de façon notable l'urbanisation. L'augmentation de la constructibilité induite par le nouveau secteur UBg ne concerne qu'une très faible part du territoire communal. Dès lors, cet accroissement très ponctuel de l'urbanisation ne saurait remettre en cause les orientations définies par le PADD pour ce secteur (« *ce secteur situé au contact Nord de la Zaine est destiné à accueillir de petits collectifs avec un minimum de 50% de logements locatifs* » - PADD 20/12/2006).
- Les mesures de protection du patrimoine et du cadre de vie sont conformes aux objectifs fixés en la matière par le PADD. Les différentes modifications opérées respectent les destinations définies pour les différentes zones du PLU.
- L'amélioration de l'opérationnalité du document d'urbanisme participera à la poursuite des objectifs définis par le PADD en matière de préservation des paysages, du patrimoine et d'offre de logements.

## **2. Le projet de modification ne doit pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière**

La modification envisagée ne réduit aucun espace boisé classé, zone agricole, zone naturelle et forestière :

- La quatrième modification du PLU ne prévoit aucune réduction d'espaces boisés classés, de zones naturelles et de zones forestières.  
Cependant, il convient de signaler que l'intégration de la déclaration de projet n°1 approuvée le 27 juin 2014 et emportant mise en compatibilité du PLU impose de faire figurer dans les documents graphiques du dossier la suppression de 0,75 ha d'espace boisé qui avait été approuvée à l'occasion de cette procédure. Cette suppression n'est pas du fait de la présente modification.
- La superficie du territoire communal classé en zones urbaines est par conséquent inchangée depuis la déclaration de projet n°1 approuvée le 27 juin 2014 : 1031,46 ha.

## **3. Le projet ne doit pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance**

Le projet de modification du PLU ne réduit aucune protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels :

- Au contraire, le projet de modification propose d'augmenter encore la liste des bâtiments et édifices protégés au PLU en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (qui reprend les dispositions de l'article L123-1-5 7° ancien du même code). Les ouvrages de franchissements des vallons non recouverts de type remblai sont proscrits afin de préserver les paysages.
- Les précisions apportées au règlement, la réécriture de certaines de ses dispositions, notamment sur l'intégration paysagère des capteurs solaires, des climatiseurs et des pompes à chaleur, contribueront à la préservation du cadre de vie.
- En outre les modifications prévues n'induisent aucun risque de nuisance.

- 4. Le projet ne doit pas ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.**

Le projet de modification ne prévoit aucune mesure de ce type :

- L'unique zone à urbaniser (AU) présente sur le territoire communal demeure en l'état.

## **B. ABSENCE D'ATTEINTE ENVIRONNEMENTALE DU PROJET DE 4<sup>ème</sup> MODIFICATION DU PLU**

Les articles L104-2 et L104-3 du code de l'urbanisme (qui reprennent les dispositions des articles L121-10 et R121-14 anciens du même code) soumettent à l'évaluation environnementale les plans locaux d'urbanisme qui seraient susceptibles d'avoir des effets notoires sur l'environnement.

Les documents concernés sont notamment ceux qui couvrent un site NATURA 2000 sur leur territoire, selon l'article R.104-8 du code de l'urbanisme (anciennement R.121-14 II 1° du même code).

C'est le cas de la commune de VALLAURIS GOLFE-JUAN qui comprend sur son territoire maritime le site NATURA 2000 FR9301573 Baie et Cap d'Antibes — Iles de Lérins.

Aucune des mesures décrites dans le présent rapport de présentation n'est susceptible d'avoir d'effets notables sur le site NATURA 2000 Baie et Cap d'Antibes - Iles de Lérins :

- Le projet de modification n°4 du PLU n'entraîne aucune destruction des milieux naturels et espèces car il ne réduit pas les espaces boisés ni les zones naturelles.
- Sa zone d'influence géographique ne saurait concerner le site NATURA 2000.
- Il n'induit aucune augmentation de la constructibilité dans la zone littorale de GOLFE-JUAN.

Le projet de modification est de ce fait exonéré de l'évaluation environnementale prévue aux articles L104-2 et L104-3 du code de l'urbanisme.

