



DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES		I
		
<b>COMMUNE DE VALLAURIS GOLFE - JUAN</b> <b>PLAN LOCAL D'URBANISME</b> <b>MODIFICATION N°2</b>		
<b><i>RAPPPORT DE PRESENTATION</i></b>		
P.L.U approuvé le 20/12/2006		
ENQUETE PUBLIQUE MODIFICATION N° 2 DU : 27/09/2010 AU 27/10/2010	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du: 15/12/2010	
APPROBATION DE LA MODIFICATION N°2 LE : 15/12/2010	Monsieur le Maire : 	

**APPROBATION DES PROCEDURES**

MODIFICATIONS	MODIFICATIONS SIMPLIFIEES	REVISIONS SIMPLIFIEES	MISES A JOUR
N°1 : 12/12/2007	N°1 : 28/04/2010	N°: 22/10/2010	N°1 : 8/07/2009
N°2: 15/12/2010			

## SOMMAIRE

---

SOMMAIRE .....	1
Introduction.....	2
Description et justification des modifications proposées.....	4
<b>Chapitre I. Modifications apportées au règlement.....</b>	<b>4</b>
I. Dispositions générales .....	4
II. Dispositions relatives aux zones urbaines .....	13
II. Dispositions relatives à la zone AU .....	39
III. Dispositions relatives à la zone Naturelle .....	40
<b>Chapitre II. Modifications apportées aux documents graphiques .....</b>	<b>45</b>
I. Modification du fond de plan cadastral .....	45
II. Modification du plan 3a.....	45
III. Modification du plan 3c.....	45
TABLE DES MATIERES.....	47

## INTRODUCTION

---

Depuis l'approbation du plan local d'urbanisme (P.L.U) de la commune de Vallauris Golfe - Juan le 20 décembre 2006, plusieurs procédures ont été engagées :

- 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 en date du 8 juillet 2009 (arrêté de Monsieur le Maire),
- La modification simplifiée n° 1 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 28 avril 2010.

### Cadre juridique de la modification :

La présente modification est régie par l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme.

L'article R.123-2 mis en application par le décret n° 2004-531 du 9 juin 2004 article 2 - II - 2°, précise que « en cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés ».

Le P.L.U est modifié par délibération du conseil municipal après enquête publique.

### Objet de la modification

Le P.L.U a été modifié pour la dernière fois en 2007. Aujourd'hui il s'avère nécessaire, de préciser et compléter plusieurs articles du règlement afin d'assurer :

- une meilleure compréhension du document,
- une meilleure opérationnalité du document,
- le suivi de la législation imposée par le code de l'urbanisme.

De plus, il est proposé de mettre en place de nouvelles dispositions réglementaires. Puis il est envisagé d'intégrer le bâtiment abritant le Centre Hélios - Marin à la liste des bâtiments et édifices d'un grand intérêt architectural. Il est également proposé de mettre en place un polygone d'emprise de constructions à usage de commerce et d'équipement public à l'emplacement de l'ancienne station d'épuration de Golfe - Juan.

Par ailleurs, la matrice cadastrale de 2009, fournie par la Direction Générale des Impôts, sera intégrée aux pièces graphiques : 3a, 3b, 3c et utilisée comme fond de plan.

Ce projet de modification n°2 du P.L.U ne vise pas à modifier les périmètres du zonage du document d'urbanisme.

Cette modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D), ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et enfin ne comporte pas de graves risques de nuisances, conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme.

Afin d'assurer une meilleure compréhension et lecture de ce rapport de présentation, les extraits de texte du règlement soumis au projet de modification n°2, ont été inclus.

## DESCRIPTION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS PROPOSEES

---

### Chapitre I. Modifications apportées au règlement

#### I. Dispositions générales

##### A. Complément et mise à jour des articles applicables au territoire communal cités au sein de l'article 2

Le règlement reprend les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme qui sont applicables au territoire communal. Dans un premier temps, il est proposé de mettre à jour les articles du code de l'urbanisme qui ont été modifiés dans le cadre de la réforme du code de l'urbanisme de 2007. Dorénavant :

- L'article R. 111 - 4 est relatif à la conservation et à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (*décret n°2007-18 du 5/01/2007*) ;
- L'article R. 111 - 5 concerne la desserte et l'accès au projet (*décret n°2007-18 du 5/01/2007*) ;
- L'article R.111 - 6 encadre le stationnement (*décret n°2007-18 du 5/01/2007*) ;
- Les articles R.111 - 14 et R.111 - 15 s'attachent au respect des préoccupations environnementales (*décret n°2007-18 du 5/01/2007*) ;

Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme s'appliquant sont donc les : R.111-2, R.111-4, R.111-5, R.111-6, R.111-14, R.111-15, R.111-21 du code de l'urbanisme.

Dans un second temps, il conviendrait d'inclure le contenu des articles afin d'assurer une meilleure information des personnes utilisant le règlement du plan local d'urbanisme.

Enfin, l'article 2.4 précise que le droit de préemption urbain a été instauré par délibération du Conseil municipal. Il est proposé que cette disposition soit complétée par la date de la délibération. La rédaction de cet alinéa serait : « *Les zones d'application du droit de préemption urbain instauré par la délibération du Conseil municipal en date du 20 décembre 2006.* »

## B. Mise à jour des articles 2.2, 5, 6.2, 6.3, 11.8

Il est proposé de préciser que les éléments objet de ces articles sont relatifs au P.L.U approuvé, et non plus relatifs au « *présent dossier* ». En effet, les articles cités ne sont pas concernés par le présent projet de modification.

## C. Article 3 relatif à la division du territoire en plusieurs zones : corrections d'erreurs de rédaction

Le règlement du P.L.U actuellement en vigueur précise que « *le territoire couvert par le plan local d'urbanisme comprend des zones urbaines, des zones à urbaniser et une zone naturelle. Ces différentes zones figurent sur le document graphique n° 3a, 3b et 3c.* » Cependant, le P.L.U ne comprend pas plusieurs zones à urbaniser, mais une seule. De plus les différentes zones figurent sur les documents graphiques cités : 3a, 3b et 3c. Il convient donc de rectifier ces erreurs. La rédaction proposée est la suivante : « *Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme comprend des zones urbaines, une zone à urbaniser et une zone naturelle. Ces différentes zones figurent sur les documents graphiques n° 3a, 3b et 3c.* »

## D. Dispositions mettant en œuvre les adaptations mineures : complément d'information – article 4

Le règlement du P.L.U issu de la modification n°1 ne précise pas quel article du code de l'urbanisme régit les adaptations mineures. Il convient donc d'indiquer qu'il s'agit de l'article L. 123 - 1 (antépénultième alinéa) du code de l'urbanisme. La nouvelle rédaction proposée est la suivante : « *Conformément à l'article L. 123- 1 (antépénultième alinéa) du code de l'urbanisme, les dispositions des articles 3 à 13 inclus, des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.* »

## E. Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondations (P.P.R.i) : compléments d'informations et correction d'erreur – article 6

L'article 6 des dispositions générales revient sur le PPRi. Afin de mieux informer le lecteur sur les règles de ce document et de corriger la date d'approbation du P.P.R.i, il est proposé de remplacer le texte actuel par le suivant:

« Les zones soumises à des risques naturels d'inondation identifiées dans le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations (P.P.R.i) approuvé par M. le Préfet des Alpes Maritimes le 18 juin 2001 et modifié par arrêté préfectoral le 7 juillet 2003, sont délimitées sur les documents graphiques du P.L.U. Elles font l'objet de prescriptions spéciales édictées par le règlement du P.P.R.i repris dans le présent règlement et annexé en tant que servitudes d'utilités publiques (document 6.6 du P.L.U approuvé), ainsi pour tous travaux ou aménagement il est indispensable de consulter ces documents. »

De plus la rédaction de cet article ne précise pas quels sont les aménagements et constructions interdits en zone rouge et en zone bleue. Par ailleurs certaines autorisations avec prescriptions n'ont pas été reprises.

Il convient donc d'ajouter en zone rouge :

« Sont interdits :

*Tous travaux, ouvrages, exhaussements de sol, aires de stationnement, aménagements ou constructions à l'exception de ceux mentionnés à l'article III-2.*

*La reconstruction après destruction par une crue. »*

Et de préciser que les serres agricoles sans exhaussement sont autorisées avec prescriptions si, leur axe principal est orienté dans le sens du flux du plus grand écoulement « *parallèle au lit mineur ou dans le sens des écoulements tels que figurés dans la carte d'aléa* ».

Les « *ouvrages de franchissement* » sont également autorisés avec prescriptions.

Il convient d'ajouter en zone bleue :

« Sont interdits :

- *Les extensions d'activités stockant ou produisant des matières polluantes ou dangereuses pour l'hygiène et la sécurité publique à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des services publics et sous réserve :*
  - *d'assurer l'étanchéité totale des bâtiments jusqu'à une hauteur de 1,50 mètre au dessus de la cote de référence définie au titre II du PPRi,*
- *De limiter la superficie totale de la construction et des exhaussements de sol (notamment accès et parkings) pouvant faire obstacle à l'écoulement des eaux à 30% de la superficie totale de la partie de l'unité foncière située en zone inondable.*
- *Les extensions de terrains de camping et de caravaning. »*

## F. Complément et renforcement des mesures paysagères – article 9

Tout d'abord, il est proposé de scinder cet article en trois parties. Une première relative aux éléments architecturaux, une deuxième liée aux plantations remarquables et une dernière concernant les bordures de vallons. L'énoncé de l'article 9 deviendrait « Mesures de préservation du patrimoine architectural et paysager ». Ces éléments sont actuellement présentés au sein du rapport de présentation du P.L.U approuvé.

En ce qui concerne la partie relative aux éléments architecturaux, le projet de modification n°2 propose d'inclure la liste des éléments protégés au sein du règlement et d'ajouter le titre suivant à la liste : Liste des bâtiments et édifices d'un grand intérêt architectural.

De plus, il convient de préciser que les articles L.123-1 7° et R.123-11-h du code de l'urbanisme encadre notamment les mesures de préservation du patrimoine architectural et paysager. L'additif suivant est donc proposé : *« L'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme permet d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. A ce titre les éléments de paysage et les immeubles à protéger ou à mettre en valeur ont été inventoriés afin d'en assurer leur pérennité. L'article R.123-11-h du code de l'urbanisme précise que ces éléments doivent être cartographiés sur les documents graphiques du règlement du PLU. »*

Par ailleurs il est proposé d'étendre la protection des éléments patrimoniaux et architecturaux au bâtiment abritant le Centre Hélio - Marin. Il s'agit d'un bâtiment construit au début des années 1930 dans le style architectural « Art Déco ». Par ailleurs, il s'agit d'un édifice aux proportions monumentales s'inscrivant dans le paysage bien au-delà du territoire communal. Il importe donc de mettre en œuvre des mesures visant à le protéger.

Le contenu de la liste des éléments patrimoniaux et architecturaux est parfois incomplet. Certaines informations comme l'adresse ou la description de l'élément ne sont pas renseignées. Afin d'assurer la qualité informative du P.L.U il convient de compléter les bâtiments et édifices n° 1 à 4, 6, 13, 17, 22 à 25, 29 à 34, 37 à 48, 54 à 57, 59, 60, 67 à 72.

De plus, des erreurs ont été commises, certains éléments ont été intégrés dans la liste alors qu'ils n'étaient pas soumis à la protection sur les documents graphiques, d'autres au contraire ont été soumis à la protection sur les documents graphiques mais non répertoriés. Ainsi les éléments sis sur les parcelles dont les références cadastrales sont : CH 167, BW 206, AO 17, BT 4, AW 456 et AW 458, repérés sur les documents graphiques, seront intégrés à la liste des éléments répertoriés. Les éléments situés sur les parcelles dont les références cadastrales sont : BT 31, BT 30, BT 166, BT 7 ont été intégrés à la liste et répertoriés sur les documents graphiques par erreur lors de l'approbation du P.L.U. Lors de la modification n°1 du P.L.U



l'erreur a uniquement été corrigée sur les documents graphiques. Par le biais de la modification n°2 du P.L.U il est proposé de corriger l'ensemble de ces erreurs.

En ce qui concerne la partie relative aux plantations il convient d'inclure la liste des plantations protégées au sein du règlement et d'ajouter le titre suivant à la liste des vergers remarquables : Liste des plantations à protéger.

Il convient de mettre à jour et de compléter la liste proposée. En effet, certains vergers remarquables signalés sur les plans graphiques n'ont pas été recensés au sein de l'inventaire. Il s'agit des éléments situés sur les parcelles dont les références cadastrales sont les suivantes :

- section AO n°10 à Notre Dame (n°2 de la liste),
- section AN n° 344 à Notre Dame (n°3 de la liste),
- section AO n° 132a à Pertuade (n°7 de la liste),
- section AZ n° 39 au Puadon (n°11 de la liste),
- section CE n° 846, 847, 855, 856, 824, 873, 874, 826, 827, 70, 823, 824, 67 à Subreville (n°14 de la liste),
- section CH n° 187 aux Impiniers (n° 15 de la liste),

D'autres parcelles y ont été intégrées par erreur, il convient de les en extraire :

- section AZ n° 07 au Puadon (supprimée de la liste),
- section CD n° 664 aux Fumades (n° 13 de la liste),
- section CD n° 39, 68 et 724 à Subreville (n° 14 de la liste).

Par ailleurs, les plantations sises sur la parcelle AX n° 277 aux Basses Mauruches, ont été protégées. Cependant cette parcelle n'existe pas, il s'agit de la parcelle section AX n° 337. Cette erreur sera corrigée (n° 9 de la liste).

De plus, certaines parcelles ont été divisées depuis l'approbation du P.L.U, il convient donc de mettre à jour leurs références cadastrales au sein de la liste des plantations à protéger. Ainsi :

- La parcelle section AO n° 9 est devenue : section AO n° 411 et n° 412 à Notre Dame (n°2 de la liste),
- La parcelle section AO n° 6 est devenue : section AO n° 410 à Notre Dame (n°2 de la liste),
- La parcelle section AO n° 224 est devenue : section AO n° 413, n° 414 et n° 197 à Notre Dame (n°6 de la liste),

- La parcelle section AO n° 120p est devenue : section AO n° 361 à Pertuade (n°7 de la liste),
- La parcelle section CD n° 518 est devenue : section CD n°701, 718 et 719 aux Fumades (n°13 de la liste).

Enfin des erreurs ont été commises dans le calcul de la superficie de certaines plantations. Il est nécessaire de les corriger. Ainsi :

- n°2 de la liste : la superficie de ces plantations n'est pas de 1,17 hectare mais de 1,12 hectare,
- n° 3 de la liste : la superficie de ces plantations n'est pas de 0,99 hectare mais de 0,89 hectare,
- n° 7 de la liste : la superficie de ces plantations n'est pas de 1,07 hectare mais de 1,18 hectare,
- n° 13 de la liste : la superficie de ces plantations n'est pas de 1,33 hectare mais de 1,14 hectare,
- n°14 de la liste : la superficie de ces plantations n'est pas de 1,29 hectare mais de 1,53 hectares,
- n°15 de la liste : la superficie de ces plantations n'est pas de 0,7 hectare mais de 0,78 hectare,
- n°19 de la liste : la superficie de ces plantations n'est pas de 0,12 hectare mais de 0,25 hectare.

Ces erreurs corrigées, le nombre d'hectares comptabilisés en vergers remarquables augmente sensiblement ; il passe ainsi de 10,98 hectares à 11,53 hectares.

En ce qui concerne les bordures des vallons, le P.L.U en vigueur prévoit que seuls les travaux et ouvrages nécessaires aux services publics puissent s'implanter sur une bande de 10 mètres mesurée à partir de l'axe des vallons. Ces vallons ont été repérés sur la carte « Le lit des vallons » page 18 du règlement proposé. Il est proposé de préciser que cette règle s'applique aux vallons non recouverts. De plus, le P.P.R.i autorise avec prescriptions la réalisation d'ouvrage de franchissement en zone rouge. Il convient donc d'inclure cette nouvelle disposition à l'article 9 des dispositions générales du P.L.U. Cette disposition pourrait être traduite ainsi dans le règlement : « *Toute installation ou aménagement sur une bande de 10 mètres mesurée à partir de l'axe des vallons non recouverts tels que figurés sur la carte "le lit des vallons" (page 18) sont interdits, à l'exception des ouvrages de franchissement et des travaux et ouvrages nécessaires aux services publics. En zone rouge du P.P.R.i, les ouvrages de franchissement sont autorisés avec prescriptions, conformément au règlement du P.P.R.i.* »

Enfin, il est proposé d'ajouter le titre suivant : Bordures des vallons.

## G. Mise à jour et complément d'informations de l'article 11

Il est proposé de mettre à jour les articles du code de l'urbanisme relatifs à l'édification des clôtures.

L'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 (relative aux permis de construire et autorisations d'urbanisme) mise en application par le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, a supprimé la règle relative aux autorisations des installations et travaux divers. Il conviendrait donc de retirer les articles 11.3 et 11.6 qui s'y réfèrent.

Il conviendrait de supprimer l'article 11.8 qui rappelle que les éléments du patrimoine architectural et paysager sont présentés au sein du rapport de présentation du plan local d'urbanisme approuvé. En effet, il s'agit d'une disposition inutile puisque ces éléments ont été intégrés au présent règlement (titre I – disposition générales - article 9 Mesures de préservation du patrimoine architectural et paysager).

Il est proposé de compléter l'article 11.7 qui s'attache à définir plusieurs termes utilisés au sein du règlement afin d'en faciliter la lecture et la compréhension.

Il convient de réécrire la définition du terme **alignement** : « *L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains.* »

Il convient de compléter le terme **bâtiment sanitaire** en intégrant à la liste d'autres types de constructions (établissement publics ou privés de soins médicaux, maison de retraite comprenant des lits médicalisés) relevant du domaine du sanitaire: « *il s'agit des bâtiments de type : crèche, halte – garderie, centre médico-social, dispensaire, institut médico-éducatif, établissement publics ou privés de soins médicaux, maison de retraite comprenant des lits médicalisés (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes – EHPAD).* »

Afin de mettre à jour la définition de **clôture**, il est nécessaire de corriger les articles de l'urbanisme régissant leur édification. La nouvelle rédaction serait : « *les dispositions relatives aux clôtures sont définies aux articles L. 421-4 et R. 421-12 du code de l'urbanisme. On rappelle que les motifs d'interdiction à la réalisation d'une clôture sont limités par le code civil qui édicte, dans son article 646, que tout propriétaire a le droit de clore son héritage. Dans le présent règlement, les clôtures, bénéficiant d'un régime spécifique, ne sont pas considérées comme des constructions.* »

L'écriture de la définition du terme **construction** est maladroite, il est proposé de l'améliorer « *le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application d'une autorisation d'urbanisme en vigueur* ».

Il convient d'apporter une précision à la définition de **construction à usage hôtelier**, en indiquant l'objet de l'arrêté ministériel la réglementant: « *il s'agit des seuls hôtels de tourisme tels que*

définis par l'arrêté ministériel du 16 décembre 1964 relatif aux Normes et procédure de classement des hôtels, motels et relais de tourisme.»

Il semble important d'inclure une définition des **destinations d'une construction** : « L'article R.123 - 9 14° 4<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme, définit 9 destinations de constructions assimilables à de la S.H.O.N. 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. »

Afin d'assurer la fonction informative du P.L.U, il est proposé d'ajouter une définition de l'**emprise au sol** : « L'ensemble des constructions ou aménagements imperméabilisés qui dépassent de plus de 0,60 mètre du sol naturel ou excavé. 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.»

La définition d'**emprises publiques** cite en exemple : les places publiques, les parkings de surface publics, voies SNCF. Le terme « *parkings de surface publics* » étant maladroit, il est proposé d'invertir les termes comme suit « *les parkings publics de surface* ». La nouvelle définition serait : « *elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (places publiques, parkings publics de surface, voies SNCF...)*. »

La définition des **équipements collectifs** explique que ces équipements permettent d'assurer à la population résidante et aux entreprises les « services collectifs dont ils ont besoin ». Les services collectifs n'étant pas défini, il est proposé de préciser plus simplement qu'« *il s'agit de constructions nécessaires à l'exécution de la mission de services publics gérés par une personne publique ou privée, qui permettent d'assurer à la population résidante et aux entreprises les services dont ils ont besoin.*»

Il importe d'ajouter la définition du terme **immeuble d'habitat collectif** : « *Tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.*»

Il est proposé de compléter la liste des **installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics** en incluant les bassins de rétention d'eaux pluviales enterrés réalisés par la collectivité, les abris-bus, le mobilier urbain, les toilettes publiques et les installations destinées au conteneurs de tri sélectif. La nouvelle définition proposée est la suivante : « *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, les bassins de rétention d'eaux pluviales enterrés réalisés par la collectivité, les abris-bus, le mobilier urbain, les toilettes publiques, les locaux et installations pour accueillir des conteneurs de tri sélectif ... qui sont indispensables au bon fonctionnement des services publics.*»

Il est également proposé de définir le terme **limite séparative**: « *elle sépare deux terrains privés. Il peut soit s'agir d'une limite latérale, soit d'une limite de fond de parcelle.* » Deux autres termes sont associés à ce dernier, il s'agit des limites de fond de parcelle et des limites latérales. Les définitions suivantes sont proposées, **limite de fond de parcelle** : « *par opposition aux limites*

latérales, est considérée comme fond de parcelle toute limite séparative qui n'aboutit pas sur l'alignement d'une voie publique ou sur la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation», et **limite latérale** : « est considérée comme limite latérale toute limite séparative qui aboutit sur l'alignement d'une voie publique ou à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouverte à la circulation ».

Il est proposé d'inclure la définition de **maison individuelle** : « l'article R.231-1 du code de la construction et de l'habitation précise qu'il s'agit d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage et régis par le chapitre Ier du titre III du livre II, partie Législative du code de la construction et de l'habitation. »

La définition de **sol ou terrain naturel**, fait référence au « projet de construction objet du permis ». Le permis de construire n'est pas la seule autorisation d'urbanisme. Ainsi il est proposé de modifier cette définition de la manière suivante : « Le sol naturel ou terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction (y compris les travaux de terrassement) objet de l'autorisation d'urbanisme sollicitée.»

Il convient de définir la **Surface Hors Œuvre Brute (S.H.OB)**: « La surface hors œuvre brute est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (conformément à l'article R\*112-2 du code de l'urbanisme).»

Il convient également de définir la **Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N)** : « La surface hors œuvre nette est définie à l'article R\* 112 – 2 du code de l'urbanisme. Elle est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus ;
- f) D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.»

La définition du terme **surfaces non imperméabilisées**, étant rédigé maladroitement, il convient de la reprendre. La rédaction suivante est proposée : « Sont comptabilisées en tant que surfaces non imperméabilisées les parties de terrain maintenues en terre végétale. Sont également comptabilisés, les dalles de sous-sol et de terrasses plantées avec au moins 1 mètre de couche de terre. »

Il est également envisagé de compléter la définition du terme **voie** : « une voie peut desservir une ou plusieurs propriétés et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules. Il s'agit des voies publiques et privées. »

La définition de la **voirie publique** énonce les différents types de voies la constituant. En ce qui concerne la voirie nationale et la voirie départementale il est précisé qui en est le gestionnaire. Afin d'énoncer une définition homogène, il est proposé de le mentionner également pour la voirie communale. La définition de voirie publique serait : « la voirie publique comprend la voirie nationale dont l'Etat est le gestionnaire (autoroutes), la voirie départementale dont la compétence relève du conseil général (routes départementales) et la voirie communale dont la compétence relève de la commune. »

Il est proposé de parfaire la définition de **voirie privée** : « La voirie privée est une voie interne aux propriétés ou à une unité foncière et détenue par une ou plusieurs personnes privées. Elle peut être ouverte à la circulation publique. »

## II. Dispositions relatives aux zones urbaines

### A. Occupations et utilisations du sol interdites – article 1 : nouvelles dispositions et corrections d'erreurs

#### 1. En zones UA, UB, UC

Afin de préserver les vallons non recouverts, il est proposé d'inclure au sein des zones UA, UB et UC, la mesure paysagère suivante, en interdisant « 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.18), à l'exception des ouvrages de franchissement et des travaux et ouvrages nécessaires aux services publics. En zone rouge du P.P.R.i, les ouvrages de franchissement sont autorisés avec prescriptions, conformément au règlement du P.P.R.i. »

Le P.P.R.i autorise la réalisation d'ouvrages de franchissement avec prescriptions il convient donc que le règlement du P.L.U le permette également.

De plus, considérant que l'entrepôt est l'une des destinations pour une construction, la superficie de ce dernier doit être exprimée en mètres carrés S.H.O.N et non pas en mètres

carrés S.H.O.B, comme c'est le cas au sein du règlement actuel. Il convient de rectifier cette erreur relevée au sein des articles UA1, UB1, UC1.

## **2. En zones UA et UB**

Le changement de destination d'un local commercial ou artisanal en local à usage d'habitation dans les rues commerçantes et de fait piétonnes, impacte fortement la perception urbaine et architecturale depuis la rue. Ainsi il est proposé d'interdire cette pratique en rez-de-chaussée et en façade de voies des zones UA et UB du P.L.U. Cette disposition permettra d'une part de conserver une certaine qualité architecturale et d'autre part, de garantir le maintien d'activités en rez – de – chaussés des voies centrales à vocation commerciale ou artisanale.

**Au sein de l'article UA1**, l'alinéa suivant pourrait être ajouté :

*« 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 :*

- *« zone UA a : avenue Clémenceau, avenue Clément Bel, route de Grasse, avenue de Cannes, rue des Frères Roustan*
- *zone UA b : avenue Clémenceau, avenue du Tapis Vert, avenue de la Liberté, avenue du Midi, avenue de la Gare ; avenue de Verdun, avenue de l'Est,*
- *zone UA c : avenue Clémenceau,*
- *zone UA d : avenue du Tapis Vert, avenue Clémenceau. »*

**Au sein de l'article UB 1**, l'alinéa suivant pourrait être ajouté :

*« 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 :*

- *« zone UB a : avenue de la Liberté, avenue des Frères Roustan, avenue de Belgique, avenue de l'Hôpital,*
- *zone UB b : avenue de la Liberté, avenue du Tapis Vert,*
- *zone UB c : avenue de la Liberté,*
- *zone UB d : avenue de la Liberté,*
- *zone UB e : avenue du Tapis Vert. »*

## **3. En zones UB et UC**

Il est proposé de permettre l'installation d'abris légers en bois d'une superficie inférieure à 9 m<sup>2</sup> au sein des zones UB et UC. Ces abris d'une superficie mineures impactent peu le paysage. L'additif suivant est proposé : *« Sont interdites les occupations et utilisation du sol ci-après :*

- *les abris légers en bois de plus de 9 m<sup>2</sup> ;*

Une rédaction identique pour les deux zones est envisagée.

#### 4. En zone UP et UZ

Il conviendrait d'annuler l'interdiction de construction à usage d'équipements collectifs en zone UP et dans les secteurs UZb, UZc et UZd. En effet, il est important de permettre à la collectivité de construire des équipements collectifs dans les secteurs urbanisables afin quelle assure un service public ou ses missions d'intérêt général.

### B. Précisions sur les Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions – article 2

#### 1. En zones UB et UC

En complément de la mesure relative aux abris légers en bois de moins de 9 m<sup>2</sup> (article UB1 et UC1), il est proposé de préciser au sein des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières la disposition suivante, « *un seul abri léger en bois sera autorisé par unité foncière* ». Ceci permettra de limiter le nombre d'abris légers en bois et ainsi de préserver le paysage. Une rédaction identique pour les deux zones est envisagée.

#### 2. Zone UB

Le règlement du P.L.U en vigueur autorise sous certaines conditions, les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées aux activités du quartier ou aux activités d'artisanat d'art. Le terme « activités du quartier » étant trop vague, il est proposé de le retirer. Ainsi seules les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées aux activités d'artisanat d'art, seraient permises sous conditions. La rédaction de l'alinéa serait : « *les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, liées aux activités d'artisanat d'art, 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,* »



### 3. Zone UP

Le règlement du P.L.U actuel autorise les constructions à usage de commerces y compris à usage de restauration, les terrasses, les vérandas, à condition qu'elles s'inscrivent dans le polygone d'emprise défini sur le plan graphique. Il convient de préciser qu'il s'agit du plan graphique 3c. La disposition actuelle serait complétée : « les constructions à usage de commerces y compris à usage de restauration, les terrasses, les vérandas, à condition qu'elles s'inscrivent dans le polygone d'emprise défini sur le plan graphique 3c. »

## C. Accès et voirie : généralisation d'une disposition actuellement en vigueur et complément d'une disposition – article 3

### 1. Zones UA, UB, UC

En zone UA, le règlement du P.L.U en vigueur prévoit en son article 3 relatif aux accès et voirie que : « Il est interdit de réaliser deux accès différents sur la même voie. Les équipements collectifs ne sont pas soumis à cette disposition. » Il est proposé que les équipements publics ne soient également pas soumis à cette disposition. Par ailleurs, l'article UC 3 prévoit qu'il « est interdit de réaliser deux accès différents sur la même voie. » Tout comme en zone UA il est proposé que les équipements collectifs ainsi que les équipements publics ne soient pas soumis à cette disposition. Enfin, cette disposition n'étant pas prévue en zone UB il conviendrait de la mettre en œuvre afin d'assurer une homogénéité règlementaire au sein des zones du centre ville et d'habitat. C'est ainsi qu'en zone UA, UB et UC la disposition suivante est proposée : « Il est interdit de réaliser deux accès différents sur la même voie. Les équipements collectifs et les équipements publics ne sont pas soumis à cette disposition. »

### 2. Zones UB et UC

Dans les zones UB et UC le règlement prévoit que dans le cas d'opération d'urbanisme groupée (lotissement, permis de construire groupés, ZAC), les voies internes nouvellement créées soient constituées d'une bande de roulement d'une largeur minimum de 5 mètres ou toute autre solution agréée par le SDIS. Il convient de préciser que cette disposition s'applique également aux immeubles d'habitat collectif. La nouvelle rédaction de la disposition serait : « Dans le cas de la réalisation d'une opération d'urbanisme groupée (lotissement, permis de construire groupés, ZAC) et d'immeubles d'habitat collectif, les voies internes nouvellement créées (à double issue de préférence) ont des rayons

de courbure supérieurs à 9 mètres, une pente en long inférieure à 15%, et une bande de roulement d'une largeur minimum de 5 mètres ou toute autre solution agréée par le SDIS. »

## D. Desserte par les réseaux : transcription du code de l'urbanisme et correction d'erreurs de rédaction – article 4

### 1. Transcription de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme dans les zones UA, UB, UC, UE, UP, UZ

L'article L.111 - 6 du code de l'urbanisme prévoit que « les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4 ou L. 510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contraires des cahiers des charges de concession, d'affermage ou de régie intéressée, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu des articles précités. » Il convient de transcrire cette disposition au sein du règlement du P.L.U, en l'article 4 relatif à la desserte par les réseaux : « Tous travaux de branchement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone, non destinés à desservir une construction régulièrement édifiée ou une installation autorisée, sont interdits. » Cet alinéa serait inclut en zone UA, UB, UC, UE, UP, UZ.

### 2. Précision concernant le réseau d'eau : zones UA, UB, UC, UP, UZ

Le règlement actuellement en vigueur précise que « toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable. » Il est proposé de compléter cette disposition en précisant qu'il s'agit des constructions « régulièrement édifiées » et les installations « autorisées ». La rédaction suivante est proposée : « Toute construction régulièrement édifiée ou installation autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable. »

### 3. Précisions concernant les eaux usées et eaux vannes en zones UA, UB, UC

Le règlement actuellement en vigueur précise que « Toute installation ou construction requérant un système d'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques. » Il est proposé de préciser qu'il s'agit des installations « autorisées » et des constructions « régulièrement édifiées ». La rédaction suivante est proposée : « Toute installation autorisée ou construction régulièrement édifiée requérant un système d'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.»

#### 4. Correction d'une erreur de rédaction en zone UZ

Un oubli s'est glissé dans la rédaction de l'alinéa concernant les eaux usées et les eaux vannes (article UZ 4) : « *toute occupation du sol ou construction admise à l'article et requérant un système d'assainissement (...)* ». Cette disposition fait référence à l'article UZ 2, mais ne le cite pas. Il convient donc de le nommer. La rédaction suivante est proposée : « *Toute occupation du sol ou construction admise à l'article UZ 2 et requérant un système d'assainissement (...)* ».

#### E. Caractéristique des terrains en zone UC : étendue d'une disposition – article 5

Le règlement du P.L.U en vigueur permet de réglementer la superficie minimale des terrains pour qu'ils soient constructibles. Toutefois ce minimum ne s'applique pas « *dans le cadre de l'extension d'une construction à usage d'habitation, des piscines, de garages liés à une construction existante, d'équipement public ou des constructions de serres horticoles. Ce minimum ne s'applique pas pour les installations et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.* »

Par le biais de la modification n°2 du P.L.U, il est proposé d'étendre cette disposition aux équipements collectifs afin de permettre à la collectivité, d'assurer à la population les services dont elle a besoin, sans s'opposer à un problème de superficie de foncier minimale.

La nouvelle rédaction de cet alinéa serait : « *Ce minimum ne s'applique pas dans le cadre de l'extension d'une construction à usage d'habitation, des piscines, de garages liés à une construction existante ou des constructions de serres horticoles. 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.*»

#### F. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : précisions et nouvelles dispositions – article 6

La rédaction actuelle de l'article 6 est imprécise, son application en est parfois rendue difficile. Il conviendrait donc de préciser plusieurs dispositions mais également d'en intégrer de nouvelles.

## 1. Au sein des zones UA, UB, UC, UE, UZ

Dans un premier temps, il est proposé de différencier les règles relatives aux voies publiques de celles s'appliquant aux voies privées. La rédaction de cet article pourrait être scindée en deux parties.

En ce qui concerne la voirie publique, la règle d'implantation du bâti est définie « à l'alignement ». L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains. Cependant, certaines parcelles sont 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 réservés d'infrastructures<sup>1</sup>. Ces mesures vont générer l'exécution de travaux et de modification de l'alignement. Ainsi pour ces parcelles deux alignements sont donc repérables. Le premier est l'alignement actuel ; le second est l'alignement futur projeté par le plan d'alignement, la servitude ou l'emplacement réservé. Puisque la règle actuelle ne prend pas en compte cette distinction, il conviendrait de l'intégrer dans le cadre du projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme. L'alinéa suivant pourrait être inclu :

*« 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 (...) devra être implantée à une distance (...) de l'alignement futur. »*

Par ailleurs, les servitudes au titre de l'article L. 123-2-c du code de l'urbanisme ainsi que les emplacements réservés d'infrastructures sont parfois implantés sur des voies privées. Il est donc proposé de distinguer deux types de voies privées. Les premières regrouperaient les voies privées ne se terminant pas en impasse (qui pourront un jour être prolongée par la collectivité) et celles faisant l'objet d'une servitude au titre de l'article L.123-2-c du code de l'urbanisme ou d'un emplacement réservé d'infrastructure (une partie deviendra publique suite à l'acquisition du foncier par la collectivité pour la réalisation des travaux projetés). L'implantation des constructions sur ces voies privées pourrait être réglementée comme les constructions s'implantant sur les voies publiques. Enfin, le second type de voie privée mêlerait les voies privées se terminant en impasse et celles ne faisant pas l'objet d'une servitude au titre de l'article L.123-2-c du code de l'urbanisme. Il s'agit de voies qui resteront privées. Il est donc proposé de ne pas réglementer l'implantation des constructions sur ce type de voie privée. Ces voies privées constituent des limites de propriétés. Il est proposé que les constructions respectent la réglementation de l'article 7 relatif aux implantations par rapport aux limites séparatives.

Deux types de voies privées seraient donc énoncés :

---

<sup>1</sup> Ces éléments sont repérés sur les plan graphiques et listés dans la pièce IV - Liste des emplacements réservés et des servitudes - du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU en date du 28 avril 2010.

1. Voie privée ne se terminant pas en impasse ou faisant l'objet 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
2. Voie privée se terminant en impasse ou ne faisant pas l'objet 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

Enfin, le règlement en vigueur autorise les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public de s'implanter à l'alignement ou en retrait. Il serait pertinent d'inclure à cette disposition les équipements collectifs et les équipements publics. Cela vise à encourager la créativité architecturale et favoriser la réalisation d'équipements à l'architecture contemporaine. Cette nouvelle disposition pourrait être complétée par la suivante qui s'attache à réglementer les implantations des parkings en sous – sol.

La rédaction suivante est donc proposée :

« Dans l'ensemble des secteurs :

- 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 :
  - à l'alignement ou en retrait des voies publiques,
  - en limite ou en retrait des voies privées.
- les parkings en sous sol des équipements collectifs et des équipements publics, peuvent s'implanter :
  - à l'alignement ou en retrait des voies publiques,
  - en limite ou en retrait des voies privées. »

## 2. Au sein des zones UA, UB et UC

Il est proposé de permettre l'implantation des bassins de rétention d'eaux pluviales enterrés à une distance au moins égale à 2 mètres de la voie. En effet il s'agit de constructions nécessaires, ne générant pas de nuisance et qui sont parfois difficiles à implanter sur des parcelles étroites ou de petites tailles.

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

## 3. Au sein de la zone UA

Tout d'abord, il est proposé de réglementer la surélévation d'une construction existante par rapport aux voies publiques et aux voies privées de type 1 (ne se terminant pas en impasse ou faisant l'objet 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). En effet, la règle de l'implantation des constructions à l'alignement rend parfois impossible l'extension d'une construction existante, alors même que l'emprise au sol et/ou le coefficient d'occupation du sol n'ont pas été consommés dans leur entièreté. La surélévation reste la seule possibilité d'augmenter la surface de la construction.

La disposition suivante serait incluse « *La surélévation totale des seules constructions à usage d'habitation, existantes et régulièrement édifiées pourra être autorisée au droit de l'emprise existante dudit bâtiment.* »

La surélévation d'une construction devra être compatible avec les articles 10 (hauteur maximale des constructions) et 14 (coefficient d'occupation du sol).

Dans le secteur UAd de Vallauris centre (document graphique 3b), il serait pertinent d'octroyer la possibilité d'implanter les constructions en retrait afin de :

- maintenir ou recréer une cour existante (création de respiration dans le tissu urbain),
- s'adapter à la morphologie parcellaire et architecturale des constructions environnantes (assurer une cohérence urbaine),
- restaurer, mettre en valeur un bâtiment protégé.

C'est pourquoi il convient d'intégrer ce nouvel alinéa :

« **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. »

Cette disposition pourrait être complétée par une seconde s'attachant à réglementer l'implantation des parkings sous sol : « *Les parkings en sous sol peuvent s'implanter :*

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

Afin de maintenir le style art-déco du centre ville de Golfe – Juan (secteur UAb - document graphique 3c), il semble opportun de permettre la création de bow-windows en débord sur la voie publique (trottoir uniquement) à une hauteur minimale de 6 mètres du sol. Il importe ainsi d'inclure cette nouvelle disposition :

« **Dans le secteur UA b de Golfe – Juan centre** (document graphique 3c) :

*S'ajoute aux règles générales énoncées ci-avant la disposition suivante, toute construction (oriel, balcon non compris) devra à tous ses niveaux s'implanter à l'alignement. Lorsque la largeur de la voie le permet les oriels sont autorisés pour 1 mètre maximum de débord sur la voie et à une hauteur minimale de 6 mètres du sol. »*

## G. Implantation par rapport aux limites séparatives : nouvelles dispositions - article 7

### 1. Dans les zones UA, UB, UC, UE, UZ

Dans les zones UA, UB, UE et UZ, le règlement en vigueur permet que « *les installations et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public s'implantent en limite ou en retrait.* » Dans la zone UC, le règlement en vigueur prévoit que seuls les *ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public s'implantent en limite ou en retrait.* » Dans un premier temps il est proposé de rédiger la même règle pour les zones UA, UB, UC, UE, UZ. Dans un second temps il est proposé que les équipements collectifs et les équipements publics, puissent également s'implanter en limite ou en retrait afin de permettre plus de souplesse et de créativité architecturale.

Ainsi en zone UA, UB, UC, UE et UZ du P.L.U, cette disposition serait mise en application : « *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 en limite ou en retrait.* »

### 2. Dans les zones UA, UB, UC

Il est proposé de permettre l'implantation des bassins de rétention d'eaux pluviales enterrés à une distance au moins égale à 2 mètres des limites séparatives. En effet il s'agit de constructions nécessaires, ne générant pas de nuisance et qui sont parfois difficiles à planter sur des parcelles étroites ou de petites tailles. Cet additif est proposé : « *Les bassins de rétention d'eaux pluviales enterrés devront s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres des limites séparatives.* »

### 3. Dans les zones UB et UC

Les vallons peuvent constituer des limites séparatives, ainsi pour renforcer leur protection il est proposé d'ajouter à l'article UB 7 la disposition suivante « *Tout bâtiment ainsi que les piscines, bassins et plans d'eau et serres, devra être éloignée en tout point d'au moins 10 mètres des axes de vallons non recouverts identifiés page 18 du présent règlement.*»

Cette disposition est déjà en place en zone UC. Dans cette dernière, il est proposé de préciser que les vallons non recouverts sont identifiés à la page 18 du présent règlement. La rédaction de cette disposition serait ainsi la même en zone UB et UC.

#### 4. Dans la zone UA

##### a) Dans l'ensemble des secteurs

Il est proposé de réglementer la surélévation d'une construction existante. La disposition suivante serait incluse « *La surélévation totale des seules constructions, à usage d'habitation, existantes et régulièrement édifiées pourra être autorisée au droit de l'emprise existante dudit bâtiment.* » La surélévation d'une construction devra être compatible avec les articles 10 (hauteur maximale des constructions) et 14 (coefficient d'occupation du sol).

Dans les secteurs UAa, UAb, UAc, UAd, le règlement actuel autorise l'édification d'une construction à « *tout ses niveaux* » par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies. Il est proposé qu'une construction, en plus d'être édifiée à tous ses niveaux sur les limites séparatives aboutissant aux voies, le soit également « *en tout point* ».

##### b) Dans les secteurs UAb, UAc, UAd

Le règlement actuellement en vigueur prévoit des dispositions pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies et par rapport aux limites séparatives de fond de propriété. Il est proposé de compléter ces dispositions avec une règle concernant les limites séparatives longeant une voie. L'additif suivant est proposé :

« 3. Par rapport aux limites séparatives longeant une voie :

*Toute construction doit s'édifier :*

- *à l'alignement ou à la limite de propriété (balcons et oriels compris),*
- *soit à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives longeant une voie. »*



## H. Emprise au sol – article 9 : étendue d'une disposition

### 1. Dans les zones UB, UC

Le règlement du P.L.U en vigueur précise que *« les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou horticoles ne sont pas soumis aux règles du présent article. »* Afin de favoriser la création d'équipements collectifs et d'équipements publics, et ainsi assurer dans les meilleures conditions des services publics et d'intérêt général, il est proposé que ces équipements ne soient également pas soumis aux règles d'emprise au sol. Au sein des articles UB9 et UC9 la disposition suivante est donc proposée : *« Dans l'ensemble des secteurs, les équipements collectifs, les équipements publics, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou horticoles ne sont pas soumis aux règles du présent article. »*

### 2. Dans les zones UE et UZ

Le règlement du P.L.U actuel précise que *« les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, ne sont pas soumis aux règles du présent article. »* Suivant le même objectif que pour les zones UB et UC, il est souhaité que les équipements collectifs et les équipements publics puissent ne pas être soumis à la règle d'emprise au sol. La rédaction suivante est donc proposée : *« Les équipements collectifs, les équipements publics, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, ne sont pas soumis aux règles du présent article. »*

## I. Hauteur des constructions - article 10 : nouvelles dispositions

### 1. Calcul de la hauteur des constructions : zones UA, UB et UC

Le règlement actuellement en vigueur en zones UA, UB et UC prévoit la disposition suivante : *« La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égoût du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. »* L'excavation nécessaire pour la réalisation d'une rampe d'accès au garage en sous-sol est donc incluse dans le calcul de la hauteur. Compte tenu du faible impact paysager de cet aménagement, il apparaît opportun que cette excavation ne soit pas prise en compte pour le calcul de la hauteur.

La disposition réglementant le calcul de la hauteur serait complétée :

- En zone UA et UB :

*« 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. »*

- En zone UC :

*« 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, ne pourra excéder 7 mètres et dans les terrains d'une pente supérieure à 20 %, les constructions s'inscrivent en dessous d'un plan parallèle au terrain naturel ou excavé, tracé à une distance verticale de 7 mètres. 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. »*

*« La hauteur frontale pourra atteindre 8 mètres du point le plus bas au point le plus haut de la construction, toitures et cheminées non comprises, à condition que les constructions s'inscrivent au dessous d'un plan parallèle au terrain naturel ou excavé, tracé à une distance verticale correspondant à la hauteur absolue, soit 7 mètres. 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. »*

## **2. Hauteur des « annexes » en zones UA, UB, UC**

Dans les secteurs UAb, UAc, UAd et dans l'ensemble des zones UB et UC, il est proposé de mettre en place une nouvelle disposition relative à la hauteur et à l'implantation des annexes sur la toiture d'un bâtiment, et de compléter la liste des éléments considérés comme des annexes. Seraient ajoutés les édicules d'ascenseurs et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations. Le terme annexe paraît être inapproprié, il convient de le remplacer par le terme « ouvrage ». Les ouvrages concernés sont donc: les réservoirs, machineries, chaufferies, édicules d'ascenseurs et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations. Cette disposition vise à faciliter le fonctionnement des bâtiments et à limiter la perception des ouvrages sur toiture depuis la rue.

En zones UA (secteurs UAb, UAc, UAd), UB et UC la disposition suivante est proposée :

*« La hauteur des ouvrages tels que réservoirs, machineries, chaufferies, édicules d'ascenseurs et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des constructions ne devra pas excéder 2,50 mètres de hauteur par rapport à l'égout du toit. Ces ouvrages devront être implantés à 3 mètres minimum du nu des façades. Dans le cas des parcelles étroites (largeur égale ou inférieure à 15 mètres), ces ouvrages devront être implantés à 1 mètre minimum du nu des façades.»*

En zone UA secteur UAa, UAb, UAc, le règlement en vigueur prévoit que « les annexes telles que les réservoirs, machineries, chaufferies ne devront en aucun cas dépasser le plan des toitures. » Il convient de conserver cette mesure dans l'ensemble des secteurs de la zone UA, et de préciser qu'elle s'applique aux toitures en pente. Le terme « annexe » serait remplacé par « ouvrage ». La nouvelle rédaction de la disposition serait : « Pour les toitures à pente, les ouvrages tels que réservoirs, machineries, chaufferies, édicules d'ascenseurs et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations ne devront en aucun cas dépasser le plan des toitures.»

### **3. Les équipements collectifs et les équipements publics en zones UA, UB, UC, UE, UZ**

Dans les zones UA, UB, UC, UE, UZ, il est proposé de modifier la réglementation de la hauteur des constructions pour les équipements collectifs et équipements publics. En effet ces structures ou superstructures peuvent nécessiter des hauteurs de niveaux différents de ceux des autres constructions. La hauteur supplémentaire autorisée serait de 3 mètres soit l'équivalent d'un niveau. Cette nouvelle disposition permettra le développement d'une expression architecturale plus libre, plus contemporaine.

Dans chacune de ces zones, la règle concernant la hauteur sera scindée en deux temps. Le premier pour les constructions dites « classiques », le second pour les équipements collectifs et les équipements publics. La règle sera rédigée de la même façon dans chacune des zones. Voici un exemple de la rédaction proposée :

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

*La hauteur des équipements collectifs et des équipements publics ne devra pas excéder 15 mètres. »*

### **4. Hauteur des restanques en zones UB et UC**

En zones UB et UC il est proposé de mettre en place une disposition qui régie la réhabilitation des restanques existantes. En zone UB, la hauteur maximale des restanques est fixée à 2 mètres, en zone UC, à 1,50 mètre. L'alinéa suivant est proposé

#### **Article UB 10 :**

*« Dans le cadre d'une réhabilitation de restanques existantes dont la hauteur est supérieure à 2 mètres, les restanques pourront être réhabilitées et maintenues en leur hauteur originelle. »*

#### **Article UC 10 :**

*« Dans le cadre d'une réhabilitation de restanques existantes dont la hauteur est supérieure à 1,50 mètre, les restanques pourront être réhabilitées et maintenues en leur hauteur originelle.»*

## 5. Disposition propre à la zone UP

La réglementation en vigueur prévoit que la hauteur des constructions à usage de loisirs et de spectacles, ainsi que pour la station d'épuration, la hauteur au sommet n'excédera pas 12 mètres, hormis pour les cheminées et les ouvrages de ventilation de la station d'épuration qui ne sont pas règlementés. Dans le cadre de l'étude de restructuration de l'ancienne station d'épuration menée par la Chambre de Commerces et d'Industrie Nice Côte d'Azur, il est proposé d'inclure à cet alinéa les constructions à usage de « promenade ».

De plus, la règle actuelle permet que la hauteur de la capitainerie et des établissements de signalisation maritime atteigne 12 mètres. Puisque la règle de la hauteur est la même pour toutes ces constructions il conviendrait de coupler ces deux alinéas.

La nouvelle rédaction de cet article serait la suivante, « *Toutefois, pour les constructions à usage de loisirs, de promenade, de spectacles, ainsi que la station d'épuration, la capitainerie et les établissements de signalisation maritime la hauteur ne pourra excéder 12 mètres.* »

### J. Aspect extérieur – article 11 : précisions et nouvelles dispositions

#### 1. Dans les zones UB, UC, UZ

- Règle relative aux toitures

Il importe de préciser que ce sont les tuiles mécaniques plates qui sont interdites. Au sein des zones UB, UC et UZ, la disposition actuelle sera donc complétée par cet adjectif: « *Les tuiles mécaniques plates sont interdites.* »

#### 2. En zones UB, UC, UE

- Règles relatives aux murs de restanques, exhaussements et soutènements

Le règlement du P.L.U en vigueur inclut dans la sous-partie destinée aux clôtures les règles concernant les murs de soutènements. Cependant les murs de soutènements ne sont pas des clôtures. Il est proposé de créer une nouvelle section consacrée aux restanques, exhaussements et soutènements en zones UB, UC, UE.

De plus, en zone UB le règlement actuel précise que les murs de soutènements devront respecter l'aspect et les matériaux traditionnels des restanques. Il est proposé de préciser qu'il s'agit des restanques « en pierres de pays appareillées en profondeur ». La rédaction complète de cette disposition serait : « *Les murs de soutènement devront respecter l'aspect et les matériaux traditionnels des restanques en pierres de pays appareillées en profondeur.* » Il est proposé d'inclure cette même précision en zone UC.

### 3. Dans les zones UB, UC

#### ➤ Règle relative aux toitures

La règle actuellement en vigueur fixe uniquement les interdictions. C'est pourquoi il est aussi proposé de préciser les autorisations :

- le type de tuiles autorisé,
- les teintes de tuiles autorisées,
- la possibilité de construire des bâtiments à toiture terrasse.

Ces nouvelles dispositions seraient traduites comme suit au sein des articles UB 11 et UC 11 :

- « *Pour les toitures en tuiles, le couvrement sera réalisé en tuile canal d'usage local de teintes terre cuite, neuves ou vieilles, les autres teintes ainsi que les tuiles vieillies artificiellement sont interdites.* »
- « *Les toitures terrasses sont autorisées.*»

Il est également prévu de permettre les tuiles plates mécaniques dites « de Marseille » ainsi que les saillies de toitures pour ce type d'installation. La disposition interdisant les tuiles mécaniques plates pourrait être complétée comme suit : « *à l'exception des tuiles plates mécaniques dites « de Marseille » en terre cuite rouge. Pour les toitures intégrant des tuiles plates mécaniques dites « de Marseille », des saillies de toitures peuvent atteindre 0,60 mètre.* »

#### ➤ Règles relatives aux façades

Afin de permettre le développement des nouveaux modes de construction (éco-habitat), il est proposé d'inclure cette règle concernant les façades « *les constructions en structure bois sont autorisées à condition qu'elles soient majoritairement recouvertes par un autre parement de façade. L'aspect bois de la totalité de la construction est interdit.* »

Enfin, le P.L.U en vigueur précise que l'installation des climatiseurs est interdite sur la façade des bâtiments. Afin de conforter cette règle il est proposé de rajouter qu'ils devront être intégrés dans le bâti. De plus il est proposé d'étendre cette règle aux pompes à chaleur. La règle serait donc la suivante: « *les climatiseurs, les pompes à chaleur, à l'extérieur sont interdits, ils devront être intégrés dans le bâti.* »

#### 4. Zone UA

##### a) Ensemble des secteurs

###### ➤ Règles relatives aux façades

Le règlement en vigueur précise que les murs doivent être enduits à la chaux, c'est-à-dire par un matériau organique. Parallèlement il interdit les enduits organiques : « *Les enduits au ciment, les faïences, pierres plaquées en parement et tout matériaux synthétiques ou organiques, sont interdits.* » Il y a là une contradiction entre les dispositions. Il convient donc de proposer de maintenir la possibilité de faire des enduits à la chaux et de supprimer la disposition interdisant les enduits organiques. La nouvelle rédaction serait : « *les enduits au ciment, les faïences, pierres plaquées en parement et tout matériaux synthétiques, sont interdits.* »

##### b) Secteur UAb, UAc, UAd

###### ➤ Règles relatives aux toitures

Dans les secteurs UAb et UAc, le règlement en vigueur établit la règle suivante : « *Les toitures seront réalisées en tuiles canales* ». Dans le secteur UAd, la règle est la suivante : « *Pour les toitures et tuiles, le couvrement sera réalisé en tuiles provençales dans les tons briques.* » Les termes « tuiles canales » et « tuiles provençales » sont inexacts, il convient de les corriger. Le premier sera remplacé par « tuile canal d'usage local », les tuiles provençales n'existant pas, ce terme sera retiré. Il est proposé, afin d'assurer une homogénéité, d'appliquer la même règle pour les secteurs UAb, UAc, UAd : « *Pour les toitures en tuiles, le couvrement sera réalisé en tuile canal d'usage local dans les tons briques non vieilles artificiellement.* » L'alinéa règlementant la couverture des bâtiments en UAd serait supprimé.

Il est proposé de préciser les dispositions liées aux toitures intégrant une génoise ou des chevrons et voligeages. Les dispositions suivantes sont proposées :

« *Pour les toitures intégrant une génoise, le couvrement sera réalisé en tuiles canal d'usage local dans les tons briques non vieilles artificiellement. Pour les toitures intégrant chevrons et voligeages, le couvrement sera réalisé en tuiles canal ou en tuiles plates mécaniques dite « de Marseille » dans les tons briques non vieilles artificiellement. Les chevrons et voligeage doivent être de la même teinte que les menuiseries.* »

Enfin, il est proposé de préciser que les constructions en toiture terrasse sont bien autorisées. L'ajout de la mention suivante est donc proposé : « *Les toitures terrasses sont autorisées.* »

➤ Règle relatives aux façades

En zone UA, les dispositions applicables sont scindées en 3 parties. La première concerne les dispositions relatives au secteur UAa, la deuxième s'intéresse aux secteurs UAb, UAc et UAd, enfin la troisième s'attache à édicter les règles communes à l'ensemble des secteurs. Il convient d'apporter une correction à la deuxième partie. Cette dernière est divisée en deux : les règles relatives aux toitures puis les règles relatives aux façades. En ce qui concerne les règles relatives aux façades, il a été omis de préciser que la règle s'appliquant aux secteurs UAb, UAc, concerne également le secteur UAd. Le sous-titre suivant est ainsi proposé « *Dans les secteurs UAb, UAc et UAd* »

Ensuite, il importe de permettre les constructions en ossature bois, afin de permettre le développement des nouveaux modes de construction (éco-habitat). La rédaction proposée est la suivante: « *Les constructions en ossature bois sont autorisées à condition qu'elles soient majoritairement recouvertes par un autre parement de façade. L'aspect bois de la totalité de la construction est interdit.*»

Le règlement du P.L.U actuel prévoit que « *toutes les menuiseries, croisées et volets persiennes seront en bois peint ou en aluminium prélaqué au four.* » Toujours dans le but de faciliter la lecture et la compréhension du règlement, il est proposé de préciser la liste des éléments englobés par le terme menuiserie et les différents types de volets. En ce qui concerne les menuiseries, sont recensées : portes, portes-fenêtres, fenêtres, fenêtres de toit et baie fixe. Pour les volets, il s'agit des : volets roulants, coulissants, ouvrants à la française. La nouvelle rédaction de l'alinéa serait : « *Toutes les menuiseries (porte, porte-fenêtre, fenêtre, fenêtre de toit, baie fixe, volets roulants, coulissants, ouvrants à la française) seront en bois peint ou en aluminium prélaqué au four.* »

Par ailleurs, afin de faire écho à la nouvelle disposition relative aux toitures intégrant chevrons et voligeages et assurer une cohérence architecturale et esthétique des constructions, il est proposé d'insérer la disposition suivante : « *Pour les constructions intégrant une toiture avec chevrons et voligeages, les menuiseries doivent être de la même teinte que les chevrons et voligeage.* »

De plus, le règlement actuellement en vigueur prévoit la disposition suivante : « *Les menuiseries anciennes seront conservées et restaurées à l'identique de l'existant.* » Si les menuiseries sont en très mauvais état, il semble intéressant de permettre de refaire la menuiserie à l'identique. La nouvelle rédaction serait : « *Les menuiseries anciennes seront conservées et restaurées ou refaites à l'identique de l'existant.*»

Puis, tout comme en secteur UAa, il est proposé d'interdire la pose de pompes à chaleur à l'extérieur et préciser que ces dernières ainsi que les climatiseurs doivent être intégrés

dans le bâti. La disposition serait : « *Les climatiseurs et pompes à chaleur à l'extérieur (façade, balcon, loggia) sont interdits, ils devront être intégrés dans le bâti.* » Cette disposition a pour objectif de préserver l'architecture d'une construction.

Par ailleurs, le règlement actuel prévoit : « *Les garde-corps, soupiraux, impostes seront en fer forgé.* » Afin de permettre une architecture plus contemporaine il est proposé de compléter cette disposition : « *Dans le cadre de projet d'architecture contemporaine, les gardes corps pourront être constitués d'autres matériaux.* » La disposition serait donc : « *Les garde-corps, soupiraux, impostes seront en fer forgé. Dans le cadre de projet d'architecture contemporaine, les gardes corps pourront être constitués d'autres matériaux.* » Le règlement actuel prévoit : « *Les balcons seront constitués d'une armature en métal sur consoles en ferronnerie forgée.* » Toujours, dans le but de permettre une architecture plus contemporaine, cet additif est proposé : « *Dans le cadre de projet d'architecture contemporaine, les balcons pourront être constitués d'autres matériaux.* » La disposition complète serait donc : « *Les balcons seront constitués d'une armature en métal sur consoles en ferronnerie forgée. Dans le cadre de projet d'architecture contemporaine, les balcons pourront être constitués d'autres matériaux.* » Le règlement actuel prévoit que « *les créations de rambarde en tube ou en maçonnerie sont interdites* ». Cette disposition semble s'opposer à la création de bâtiment à l'architecture contemporaine. Il est proposé de la supprimer.

Enfin il conviendrait de regrouper ensemble les dispositions traitant des mêmes éléments architecturaux. La disposition suivante « *les volets en PVC sont interdits* » sera déplacée et positionnée à la suite de « *les volets en bois plein avec des écharpes sont interdits* » Ceci permettra de favoriser la lecture du règlement.

➤ Règles relatives aux coloris

La règle suivante : « *les volets en bois plein avec des écharpes sont interdits* » a été intégrée par erreur au sein des dispositions liées aux coloris. Il est proposé de supprimer cette disposition qui est déjà en vigueur au sein des dispositions concernant les façades.

c) Dans les secteurs UAa, UAb, UAc

➤ Règles relatives aux locaux commerciaux

Le règlement du P.L.U actuel prévoit que dans ces secteurs : « *Les portes principales d'entrée d'immeuble ne doivent pas être intégrées à la devanture commerciale : un espace libre de 15 cm doit être ménagé.* » ainsi que « *les vitrines seront établies à 15 cm en retrait par rapport au nu de la maçonnerie ou en applique si elles sont en bois.* » Il est proposé que l'espace libre soit de 15 cm minimum afin de permettre plus de souplesse architecturale. La rédaction de cette disposition pourrait être : « *Les portes principales d'entrée d'immeuble ne doivent pas être intégrées à la devanture commerciale : un espace libre de 15 cm minimum* »



doit être ménagé. (...) Les vitrines seront établies à 15 cm minimum en retrait par rapport au nu de la maçonnerie ou en applique si elles sont en bois. »

d) Secteur UAa

➤ Règles relatives aux toitures

Au sein de ce secteur, le P.L.U en vigueur autorise les toitures en tuiles plates « marseillaises », ou en tuiles canales. Ces dénominations sont inexactes elles seront remplacées par les termes : tuile plate dites « de Marseille » et tuile canal d'usage local.

Il est proposé de préciser que les tuiles canal seront en terre cuite rouge « grand moule ».

Au sein du P.L.U en vigueur la règle concernant les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques en secteurs UAb, UAc, UAd est incluse dans les dispositions relatives à la zone UAa. Il est proposé de la déplacer au sein de l'article 11-2 relatif aux secteurs UAb, UAc, UAd.

➤ Règle relatives aux façades

Le règlement du P.L.U actuel prévoit que « toutes les menuiseries, croisées et volets persiennes seront en bois peint ou en aluminium prélaqué au four. » Il est proposé de préciser la liste des éléments englobés par le terme menuiserie et les différents types de volets. En ce qui concerne les menuiseries, sont recensées : portes, portes-fenêtres, fenêtres, fenêtres de toit et baie fixe. Pour les volets, il s'agit des : volets roulants, coulissants, ouvrants à la française. La nouvelle rédaction de l'alinéa serait : « Les menuiseries (porte, porte-fenêtre, fenêtre, fenêtre de toit, baie fixe) seront en bois ou en aluminium prélaqué au four. Les volets roulants, coulissants, ouvrants à la française seront en bois peint. » Cette nouvelle rédaction permet de mieux définir la règle et concourt à la préservation de l'architecture des bâtiments du centre ancien de Vallauris.

Le règlement du P.L.U actuellement en vigueur prévoit les dispositions suivantes : « La fermeture et occlusion des balcons, loggias et terrasses, sont interdites sur les façades sur rues. (...) La fermeture et occlusion des balcons, loggias et terrasses, sont interdites sur les façades principales est interdite. » Il est proposé de regrouper ces deux dispositions en une seule : « La fermeture et occlusion des balcons, loggias et terrasses, sont interdites sur les façades principales et sur les façades sur rues. »

Le P.L.U en vigueur interdit les climatiseurs à l'extérieur (façade, balcon, loggia). Ils doivent être intégrés au bâti afin de ne pas dépasser en saillie des façades. Afin de protéger l'architecture des bâtiments, il est proposé d'associer les pompes à chaleur à cette interdiction.

La rédaction de l'alinéa serait : « *Les climatiseurs et pompes à chaleur à l'extérieur (façade, balcon, loggia) sont interdits. Ils devront être intégrés au bâti afin de ne pas dépasser en saillie des façades.* »

Afin de préserver l'architecture du centre ancien de Vallauris, il est proposé d'ajouter cette nouvelle disposition : « *Les gouttières intégrées aux génoises sont interdites.* »

Le P.L.U actuellement en vigueur prévoit la disposition suivante : « *Les menuiseries anciennes et plus particulièrement les portes d'entrée seront conservées et restaurées à l'identique de l'existant.* » Dans le cas où les menuiseries sont en très mauvais état, il semble intéressant de donner la possibilité de refaire la menuiserie à l'identique. La nouvelle rédaction serait : « *Les menuiseries anciennes et plus particulièrement les portes d'entrée seront conservées et restaurées ou refaites à l'identique de l'existant.* »

Enfin il conviendrait de regrouper les dispositions traitant des mêmes thèmes ensemble. La disposition suivante « *les volets et les menuiseries en PVC sont interdits* » sera déplacée et positionnée à la suite de « *Les menuiseries (porte, porte-fenêtre, fenêtre, fenêtre de toit, baie fixe) seront en bois ou en aluminium prélaqué au four. Les volets roulants, coulissants, ouvrants à la française seront en bois peint.* » Ceci permet de favoriser la lecture du règlement.

➤ Règles relatives aux coloris

La règle suivante : « *les volets en bois plein avec des écharpes sont interdits* » a été intégrée par erreur au sein des dispositions liées aux coloris. Il est proposé de supprimer cette disposition qui est déjà précisée au sein des dispositions concernant les façades.

## 5. Zone UZ

➤ Règles relatives aux façades

Le règlement du P.L.U en vigueur interdit l'installation des climatiseurs et des paraboles en façade. Afin de préserver l'architecture des bâtiments et leur perception, il est proposé d'associer à ces interdictions, la pause de pompes à chaleur. L'alinéa serait ainsi repris : « *Les climatiseurs, les pompes à chaleur et les paraboles en façade sont interdits. Les climatiseurs et pompes à chaleur devront être intégrés dans le bâti.* »

## K. Stationnement : application du code de l'urbanisme et complément d'informations – article 12

### 1. Dans l'ensemble des zones

Il convient de remplacer le terme « *construction à usage d'habitation* » par l'expression « *la création d'habitation* » afin de faciliter la compréhension de l'application de la règle. En effet, elle concerne le stationnement pour la création de logement et également le changement de destination à usage d'habitation.

### 2. Dans les zones UB et UC

L'article R.111 - 6 du code de l'urbanisme permet de règlementer le nombre de places de stationnement pour la création de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Il précise qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Par le biais de la modification n°2 du P.L.U l'application de cette législation devrait être incluse au règlement. Cet additif est proposé :

« Pour la création de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

- *il sera aménagé une place de stationnement par logement.*
- *pour les constructions comprenant plus de 2 logements, 1 place de stationnement par logement et 1 place de stationnement pour deux-roues pour 2 logements. »*

## L. Espaces libres et plantations : précisions - article 13

### 1. En zones UB et UC

En zone UB et UC, le règlement actuel prévoit que les plantations existantes soient maintenues ou remplacées et que les arbres fruitiers caractéristiques du patrimoine agreste arrachés soient remplacés. Il est proposé que ces plantations puissent également être transplantées.

De plus il est proposé de préciser que la transplantation ou le remplacement d'arbre arraché s'applique également aux coupes et abatages d'arbres dispensés d'autorisation, au regard des dispositions des articles L.421-6 et L.421-8 du code de l'urbanisme.

Ainsi les règles seraient les suivantes :

#### **Article UB13 :**

*« Les plantations existantes doivent être maintenues, transplantées ou remplacées par un nombre au moins égal d'arbres de force 18/20 minimum. Cette disposition s'applique également aux coupes et abatages d'arbres dispensés d'autorisation, au regard des dispositions des articles L.421-6 et L.421-8 du code de l'urbanisme. Ces arbres doivent être répartis sur le terrain, à ce titre, les arbres plantés pour créer les haies ne peuvent être comptabilisés comme arbres de remplacement.*

*Les arbres fruitiers caractéristiques du patrimoine agreste (agrumes, oliviers, plaqueminières, etc.) ne pourront être arrachés qu'à la condition impérative d'être un obstacle majeur à la construction projetée. Dans un tel cas, chaque arbre arraché devra être transplanté ou remplacé par un arbre de même essence et de force 18/20 minimum. Cette disposition s'applique également aux coupes et abatages d'arbres dispensés d'autorisation, au regard des dispositions des articles L.421-6 et L.421-8 du code de l'urbanisme. »*

#### **Article UC13 :**

*« Les plantations existantes doivent être maintenues, transplantées ou remplacées par un nombre au moins égal d'arbres de force 18/20 minimum. Cette disposition s'applique également aux coupes et abatages d'arbres dispensés d'autorisation, au regard des dispositions des articles L.421-6 et L.421-8 du code de l'urbanisme. Ces arbres doivent être répartis sur le terrain, à ce titre, les arbres plantés pour créer les haies ne peuvent être replantés ou comptabilisés comme arbres de remplacement.*

*Les arbres fruitiers caractéristiques du patrimoine agreste (agrumes, oliviers, plaqueminières, etc...) ne pourront être arrachés qu'à la condition impérative d'être un obstacle majeur à la construction projetée. Dans un tel cas, chaque arbre arraché devra être transplanté ou remplacé par un arbre de même essence et de force 18/20 minimum. Cette disposition s'applique également aux coupes et abatages d'arbres dispensés d'autorisation, au regard des dispositions des articles L.421-6 et L.421-8 du code de l'urbanisme. »*

## **2. En zone UA**

Le règlement du P.L.U en vigueur précise que les plantations doivent être maintenues ou remplacées par un nombre égal d'arbres de haute tige. Il conviendrait dans un premier temps de proposer que les plantations arrachées puissent également être transplantées et dans un second temps, que la force des arbres remplacés soit précisée. Il conviendrait de mettre en

place la même règle que dans les autres zones de la commune, à savoir une plantation de force 18/20 minimum. La nouvelle disposition serait : « *Les plantations existantes doivent être maintenues, transplantées ou remplacées par un nombre égal d'arbres de haute tige de force 18/20 minimum.* »

De plus il est proposé de préciser que la transplantation ou le remplacement d'arbre arraché s'applique également aux coupes et abatages d'arbres dispensés d'autorisation, au regard des dispositions des articles L.421-6 et L.421-8 du code de l'urbanisme. La disposition suivante pourrait être ajoutée : « *Cette disposition s'applique également aux coupes et abatages d'arbres dispensés d'autorisation, au regard des dispositions des articles L.421-6 et L.421-8 du code de l'urbanisme.*»

En zone UA, l'emprise au sol n'est pas règlementée. Une parcelle peut donc être construite sur l'intégralité de sa superficie. Il est donc proposé que les équipements collectifs, les équipements publics, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public ne soient pas soumis à la disposition qui prévoit de maintenir transplanter ou remplacer les arbres arrachés par un nombre égal d'arbre de haute tige. L'alinéa suivant pourrait être intégré au règlement : « *Les équipements collectifs, les équipements publics, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public ne sont pas soumis à cette disposition.*»

### 3. En zone UC

Le règlement en vigueur prévoit que la largeur minimale des restanques devra être à 3 mètres. Cette disposition est une mesure paysagère qui vise à gérer la frontalité des terrains en pente. Afin de renforcer cette mesure, il convient d'y inclure les exhaussements et soutènements. La rédaction proposée est la suivante : « *La largeur des restanques, exhaussements et soutènements à créer sera d'au moins 3 mètres.* »

### M. Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S) : nouvelle disposition en UB et UC – article 14

Au sein des zones UB et UC, le règlement en vigueur prévoit qu'un coefficient d'occupation du sol ne soit pas fixé pour les bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers et les équipements d'infrastructure. Cette dérogation vise à permettre une meilleure exécution des services publics et d'intérêt général. Toujours selon le même objectif, il est proposé dans le cadre de cette procédure d'étendre la dérogation aux équipements collectifs et aux équipements publics. Les bâtiments scolaires sont des équipements collectifs, il convient donc de ne plus les mentionner.

La rédaction envisagée est la suivante : « Toutefois, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les équipements collectifs et les équipements publics, les bâtiments sanitaires ou hospitaliers et les équipements d'infrastructure. »

## N. « Sans objet » modification des termes utilisés

### 1. Dans la zone UA

Il est proposé de remplacer le terme « Sans objet » par le terme « Non réglementé » au sein des articles, UA 9, UA 11 (secteur UAd), UA 12 (secteur UAa), UA 14.

En ce qui concerne l'article UA 5, il est proposé de remplacer le terme « Sans objet » par « Non réglementé. Aucune surface minimale de terrain n'est requise pour construire. »

Enfin, il est envisagé de modifier l'article UA 8, en remplacement le terme « Sans objet » par « Non réglementé du fait des caractéristiques parcellaires de la zone ».

### 2. Dans la zone UB

Il convient de remplacer le terme « Sans objet » par le terme « Non réglementé » au sein des articles UB 8, UB 9 (secteur UB e), UB 14 (secteur UBa et UBe)

Il est proposé de remplacer le terme « Sans objet » par le terme « Non réglementé. Aucune surface minimale n'est requise pour construire » au sein de l'article UB 5.

### 3. Dans la zone UE

Au sein de l'article UE 5 il convient de remplacer le terme « Sans objet » par le terme « Non réglementé. Aucune surface minimale de terrains n'est requise pour construire. »

Au sein des articles UE 8 et UE 14, il convient de remplacer le terme « Sans objet » par le terme « Non réglementé ».

#### 4. Dans la zone UP

Au sein des articles suivants : UP 3, UP 5, UP 7, UP 8, UP 12, UP 13, UP 14, il convient de remplacer le terme « *Sans objet* » par le terme « *Non réglementé* ».

#### 5. Dans la zone UZ

Au sein de l'article UZ 5, il convient de remplacer le terme « *Sans objet* » par le terme « *Non réglementé. Aucune surface minimale de terrain n'est requise pour construire* ».

Au sein de l'article UZ 14, il convient de remplacer le terme « *Sans objet* » par le terme « *Non réglementé* ».

## II. Dispositions relatives à la zone AU

La réécriture de l'ensemble des articles de la zone est proposée afin de mettre en œuvre une meilleure compréhension de la réglementation. La destination d'urbanisation future de cette zone est maintenue. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone sera envisagée lorsque les équipements en périphérie immédiate seront suffisants.

### A. Modification de l'article AU1

Il est proposé de remplacer le terme « *Sans objet* » par « *Toute occupation et utilisation du sol est interdite* ».

### B. Modification de l'article AU 2

Il convient de remplacer le terme « *Sans objet* » par « *Aucune* ».

### C. Modification des termes utilisés

Au sein des articles AU 3, AU 4, AU 5, AU 6, AU 7, AU 8, AU 9, AU 10, AU 11, AU 12, AU 13, AU 14, il convient de remplacer le terme « *Sans objet* » par « *Sans objet du fait du caractère inconstructible de la zone* ».



### III. Dispositions relatives à la zone Naturelle

#### A. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières : précision – article N 2

Le règlement du P.L.U en vigueur autorise, en zone Nf, une extension de la S.H.O.N de la construction originelle, pour 25% maximum. Afin de renforcer la protection de cette zone, et y limiter l'urbanisation, il convient de modifier l'expression « construction originelle » et de la remplacer par « construction régulièrement édifiée ». La rédaction de la disposition serait : « *l'extension est limitée à 25% de la S.H.O.N de la construction régulièrement édifiée* ».

#### B. Modification de l'article N3 relatif aux accès et voirie

Afin de préserver les espaces naturels et de renforcer la situation de non constructibilité de cette zone, il est proposé de remplacer les termes « *une installation ou construction* » par « *habitation, les installations ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public* ».

La nouvelle rédaction proposée, est la suivante « *Est interdite l'ouverture de toute voie non destinée à desservir une habitation régulièrement édifiée, une installation ou un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public, existant, autorisé.*»

#### C. Desserte par les réseaux : précisions – article N 4

L'article L.111 - 6 du code de l'urbanisme est déjà traduit dans la zone N du PLU actuellement en vigueur sous la forme de deux dispositions : la première s'appliquant à l'eau, la seconde aux autres réseaux. Il est proposé de regrouper ces dispositions en un seul alinéa. L'article L.111-6 du code de l'urbanisme pourrait être intégré dans son entièreté au sein du règlement. La rédaction proposée est la suivante : « *Tous travaux de branchement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone, non destinés à desservir une construction régulièrement édifiée ou une installation autorisée, sont interdits.* »

## D. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques – article N 6

Dans un premier temps, il est proposé de différencier les règles relatives aux voies publiques de celles s'appliquant aux voies privées. Tout comme dans les zones U, la rédaction de cet article pourrait être scindée en deux parties.

En ce qui concerne la voirie publique, la règle d'implantation du bâti est définie « à l'alignement ». L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains. Cependant, certaines parcelles sont 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 réservés d'infrastructures<sup>2</sup>. Ces mesures vont générer l'exécution de travaux et la modification de l'alignement. Ainsi ces parcelles deux alignements sont donc repérables. Le premier est l'alignement actuel ; le second est l'alignement futur projeté par la servitude ou l'emplacement réservé. Puisque la règle actuelle ne prend pas en compte cette distinction, il conviendrait de l'intégrer dans le cadre du projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme. Cette nouvelle disposition pourrait être retranscrite comme suit :

*« 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 repéré sur les plans graphiques, les constructions, installations et ouvrages autorisés à l'article N2 doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres. »*

Par ailleurs, les servitudes au titre de l'article L. 123-2-c du code de l'urbanisme ainsi que les emplacements réservés d'infrastructures sont parfois implantés sur des voies privées. Il est donc proposé de distinguer deux types de voies privées. Les premières regrouperaient les voies privées ne se terminant pas en impasse (qui pourront un jour être prolongée par la collectivité) et celles faisant l'objet d'une servitude au titre de l'article L.123-2-c du code de l'urbanisme ou d'un emplacement réservé d'infrastructure (une partie deviendra publique suite à l'acquisition du foncier par la collectivité pour la réalisation des travaux projetés). L'implantation des constructions sur ces voies privées pourrait être réglementée comme les constructions s'implantant sur les voies publiques. Enfin, le second type de voie privée mêlerait les voies privées se terminant en impasse et celles ne faisant pas l'objet d'une servitude au titre de l'article L.123-2-c du code de l'urbanisme. Il s'agit de voies qui resteront privées. Il est donc proposé de ne pas réglementer l'implantation des constructions sur ce type de voie privée. Ces voies privées constituent des limites de propriétés. Il est proposé que les constructions respectent la réglementation de l'article 7 relatif aux implantations par rapport aux limites séparatives.

Deux types de voies privées seraient donc énoncés :

---

<sup>2</sup> Ces éléments sont repérés sur les plan graphiques et listés dans la pièce IV – Liste des emplacements réservés et des servitudes - du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU en date du 28 avril 2010.

1. Voie privée ne se terminant pas en impasse ou faisant l'objet 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
2. Voie privée se terminant en impasse ou ne faisant pas l'objet 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

## E. Règle relative à la hauteur des constructions : nouvelles dispositions et précisions – article N 10

Au sein de la zone N, une règle concernant la hauteur des clôtures serait proposée : « La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0.50 mètre de hauteur au dessus du sol. »

Dans le secteur Np et afin d'assurer le bon fonctionnement de la base nautique, il semble pertinent de permettre une hauteur des constructions à 7 mètres et de réglementer les clôtures. Un complément de règle est donc proposé : « La hauteur des constructions liées au fonctionnement de la base nautique est fixée à 7 mètres. La hauteur totale des clôtures mur bahut compris ne devra pas excéder 3,5 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0.50 mètre de hauteur au dessus du sol.»

Enfin il est proposé de mettre en place une disposition qui régie la réhabilitation des restanques existantes. L'alinéa suivant est proposé : « Dans le cadre d'une réhabilitation de restanques existantes dont la hauteur est supérieure à 1,50 mètre, les restanques pourront être réhabilitées et maintenues en leur hauteur originelle. »

## F. Aspect extérieur des constructions – article N 11

### ➤ Règles générales

En zone N, le règlement actuel précise que toute intervention sur un mur existant en pierre y compris les murs de soutènement (reconstruction partielle ou totale, extension), devra s'établir à l'identique des caractéristiques d'aspect de la maçonnerie traditionnelle. Il est proposé de mieux définir la maçonnerie traditionnelle en précisant quelle est d'un aspect « pierres de pays appareillées en profondeur ». La rédaction complète de cette disposition serait : « Toute intervention sur un mur existant en pierre, y compris les murs de soutènement (reconstruction partielle ou totale, extension), devra s'établir à l'identique des caractéristiques d'aspect de la maçonnerie traditionnelle en pierres de tailles appareillées en profondeur. »

➤ Règles relatives aux toitures

La règle actuelle précise seulement les interdictions. Il est donc proposé de préciser :

- le type de tuile autorisé,
- les teintes de tuiles autorisées,
- que les tuiles mécaniques plates sont interdites,
- que les toitures terrasses sont autorisées uniquement en zone UP.

Ces nouvelles dispositions seraient traduites comme suit au sein de l'article N 11 :

*« Les toitures seront en tuile canal d'usage local. Les tuiles seront de teintes terre cuite, neuves ou vieilles, les autres teintes ainsi que les tuiles vieillies artificiellement sont interdites.*

*S'il s'agit d'une rénovation de toitures employant déjà ce matériau, les toitures seront en tuiles plates dites « de Marseille ».*

*Les tuiles mécaniques plates sont interdites.*

*En zone NP, les toitures terrasses sont autorisées.*

➤ Règles relatives aux façades

En ce qui concerne les façades, il convient de préciser que les climatiseurs devront être intégrés dans le bâti. Il est proposé d'étendre cette interdiction aux pompes à chaleur. L'alinéa concernant les climatiseurs pourrait être rédigé comme suit : *« Les climatiseurs, les pompes à chaleur, à l'extérieur sont interdits, ils devront être intégrés dans le bâti. »*

➤ Règles relatives aux murs de restanques, exhaussements et soutènements

Le règlement du P.L.U en vigueur inclut dans la sous-partie destinée aux clôtures les règles concernant les murs de soutènements. Il est proposé de créer une nouvelle section consacrée aux restanques, exhaussements et soutènements en zone N.

## G. Modification des termes utilisés

Dans un souci d'homogénéisation de la règle appliquée aux différentes zones, il convient de modifier l'intitulé de l'article N5 « caractéristiques des unités foncières » et de le remplacer par « Caractéristiques des terrains ». L'intitulé serait ainsi le même que celui des autres zones. De plus, il est proposé de remplacer le terme « sans objet » par « *Hormis les possibilités de constructions et installations autorisées par l'article N2, cet article est sans objet du fait du caractère inconstructible de la zone* ».

Au sein de l'article N6, il est proposé de supprimer le terme « toutefois » devant « dans le secteur Np » afin d'éviter la redondance du terme. En effet ce dernier est utilisé à l'alinéa précédent.

De plus, le P.L.U en vigueur établie une règle au sein de l'article N8 qui est hors sujet puisqu'elle traite de l'implantation des constructions à l'alignement ou en retrait. Il convient donc de supprimer cette disposition et de la remplacer par « *Hormis pour les possibilités de constructions et installations autorisées par l'article N2, cet article est sans objet du fait du caractère inconstructible de la zone* ».

Au sein des articles N12 et N14, il est proposé de modifier le terme « Sans objet » et de le remplacer par « *Hormis les possibilités de constructions et installations autorisées par l'article N2, cet article est sans objet du fait du caractère inconstructible de la zone* ».

## Chapitre II. Modifications apportées aux documents graphiques

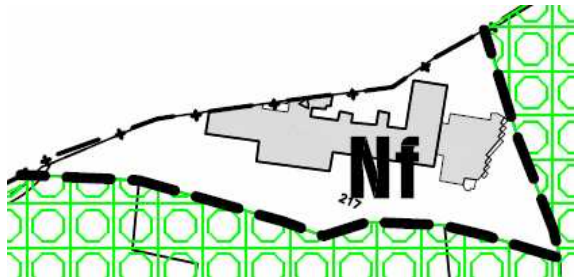
### I. Modification du fond de plan cadastral

Afin d'assurer le caractère informatif du P.L.U il est proposé d'actualiser le fond de plan cadastral des documents graphiques 3a, 3b et 3c. La matrice cadastrale de 2009 sera incluse aux 3 documents graphiques.

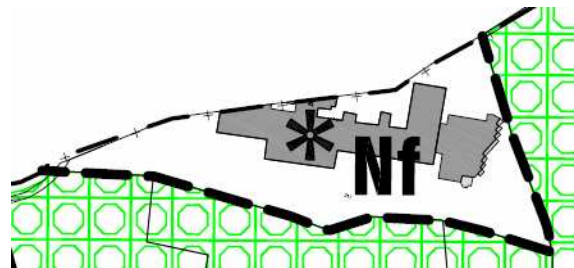
### II. Modification du plan 3a

Dans le cadre de la procédure de modification n°2 du P.L.U il est proposé de protéger le bâtiment abritant le Centre Hélio Marin. La liste des bâtiments et édifices d'un grand intérêt architectural sera complétée par le n°74 alloué au Centre Hélio Marin<sup>3</sup>. Un astérisque sera positionné sur le bâtiment.

Situation actuelle



Modification projetée



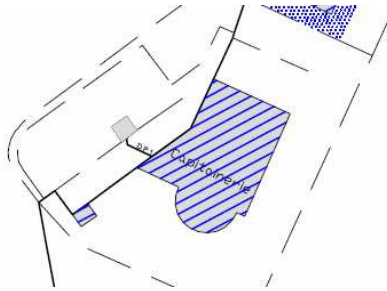
### III. Modification du plan 3c

Un projet de restructuration de l'ancienne station d'épuration est en cours d'étude par la Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur. Il paraît donc souhaitable d'implanter un polygone d'emprise des constructions à usage de commerce et d'équipements publics sur le bâtiment existant et ses abords.

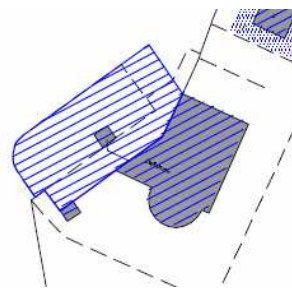
---

<sup>3</sup> Cette disposition a été justifiée p. 7 du présent rapport de présentation (dispositions générales – mesures de préservation du patrimoine architectural et paysager – article 9).

Situation actuelle



Modification projetée



## TABLE DES MATIERES

---

SOMMAIRE.....	1
Introduction.....	2
Description et justification des modifications proposées.....	4
<b>Chapitre I. Modifications apportées au règlement.....</b>	<b>4</b>
I. Dispositions générales.....	4
A. Complément et mise à jour des articles applicables au territoire communal cités au sein de l'article 2.....	4
B. Mise à jour des articles 2.2, 5, 6.2, 6.3, 11.8.....	5
C. Article 3 relatif à la division du territoire en plusieurs zones : corrections d'erreurs de rédaction.....	5
D. Dispositions mettant en œuvre les adaptations mineures : complément d'information – article 4.....	5
E. Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondations (P.P.R.i) : compléments d'informations et correction d'erreur – article 6.....	5
F. Complément et renforcement des mesures paysagères – article 9.....	7
G. Mise à jour et complément d'informations de l'article 11.....	10
II. Dispositions relatives aux zones urbaines.....	13
A. Occupations et utilisations du sol interdites – article 1 : nouvelles dispositions et corrections d'erreurs.....	13
1. En zones UA, UB, UC.....	13
2. En zones UA et UB.....	14
3. En zones UB et UC.....	14
4. En zone UP et UZ.....	15
B. Précisions sur les Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions – article 2.....	15
1. En zones UB et UC.....	15



2. Zone UB.....	15
3. Zone UP .....	16
C. Accès et voirie : généralisation d'une disposition actuellement en vigueur et complément d'une disposition – article 3 .....	16
1. Zones UA, UB, UC .....	16
2. Zones UB et UC .....	16
D. Desserte par les réseaux : transcription du code de l'urbanisme et correction d'erreurs de rédaction – article 4.....	17
1. Transcription de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme dans les zones UA, UB, UC, UE, UP, UZ.....	17
2. Précision concernant le réseau d'eau : zones UA, UB, UC, UP, UZ.....	17
4. Correction d'une erreur de rédaction en zone UZ.....	18
E. Caractéristique des terrains en zone UC : étendue d'une disposition – article 5..	18
F. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : précisions et nouvelles dispositions – article 6.....	18
1. Au sein des zones UA, UB, UC, UE, UZ.....	19
2. Au sein des zones UA, UB et UC.....	20
3. Au sein de la zone UA.....	20
G. Implantation par rapport aux limites séparatives : nouvelles dispositions – article 7	22
1. Dans les zones UA, UB, UC, UE, UZ.....	22
2. Dans les zones UA, UB, UC .....	22
3. Dans les zones UB et UC .....	22
4. Dans la zone UA.....	23
a) Dans l'ensemble des secteurs .....	23
b) Dans les secteurs UAb, UAc, UAd.....	23
H. Emprise au sol – article 9 : étendue d'une disposition.....	24
1. Dans les zones UB, UC .....	24

2.	Dans les zones UE et UZ.....	24
I.	Hauteur des constructions - article 10 : nouvelles dispositions.....	24
1.	Calcul de la hauteur des constructions : zones UA, UB et UC.....	24
2.	Hauteur des « annexes » en zones UA, UB, UC.....	25
3.	Les équipements collectifs et les équipements publics en zones UA, UB, UC, UE, UZ.....	26
4.	Hauteur des restanques en zones UB et UC.....	26
5.	Disposition propre à la zone UP.....	27
J.	Aspect extérieur - article 11 : précisions et nouvelles dispositions.....	27
1.	Dans les zones UB, UC, UZ.....	27
	➤ Règle relative aux toitures.....	27
2.	En zones UB, UC, UE.....	27
	➤ Règles relatives aux murs de restanques, exhaussements et soutènements .	27
3.	Dans les zones UB, UC.....	28
	➤ Règle relative aux toitures.....	28
	➤ Règles relatives aux façades.....	28
4.	Zone UA.....	29
a)	Ensemble des secteurs.....	29
	➤ Règles relatives aux façades.....	29
b)	Secteur UAb, UAc, UAd.....	29
	➤ Règles relatives aux toitures.....	29
	➤ Règles relatives aux façades.....	30
	➤ Règles relatives aux coloris.....	31
c)	Dans les secteurs UAa, UAb, UAc.....	31
	➤ Règles relatives aux locaux commerciaux.....	31
d)	Secteur UAa.....	32

➤ Règles relatives aux toitures.....	32
➤ Règles relatives aux façades.....	32
➤ Règles relatives aux coloris .....	33
5. Zone UZ .....	33
➤ Règles relatives aux façades .....	33
K. Stationnement : application du code de l'urbanisme et complément d'informations - article 12 .....	34
1. Dans l'ensemble des zones.....	34
2. Dans les zones UB et UC .....	34
L. Espaces libres et plantations : précisions - article 13.....	34
1. En zones UB et UC .....	34
2. En zone UA.....	35
3. En zone UC .....	36
M. Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S) : nouvelle disposition en UB et UC - article 14 .....	36
N. « Sans objet » modification des termes utilisés.....	37
1. Dans la zone UA.....	37
2. Dans la zone UB .....	37
3. Dans la zone UE .....	37
4. Dans la zone UP .....	38
5. Dans la zone UZ.....	38
II. Dispositions relatives à la zone AU .....	39
A. Modification de l'article AU1 .....	39
B. Modification de l'article AU 2 .....	39
C. Modification des termes utilisés .....	39
III. Dispositions relatives à la zone Naturelle.....	40

A. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières : précision – article N 2 .....	40
B. Modification de l'article N3 relatif aux accès et voirie .....	40
C. Desserte par les réseaux : précisions – article N 4.....	40
D. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques – article N 6.....	41
E. Règle relative à la hauteur des constructions : nouvelles dispositions et précisions – article N 10 .....	42
F. Aspect extérieur des constructions – article N 11 .....	42
➤ Règles générales .....	42
➤ Règles relatives aux toitures.....	43
➤ Règles relatives aux façades .....	43
➤ Règles relatives aux murs de restanques, exhaussements et soutènements .	43
G. Modification des termes utilisés .....	44
<b>Chapitre II. Modifications apportées aux documents graphiques .....</b>	<b>45</b>
I. Modification du fond de plan cadastral .....	45
II. Modification du plan 3a.....	45
III. Modification du plan 3c .....	45
TABLE DES MATIERES.....	47