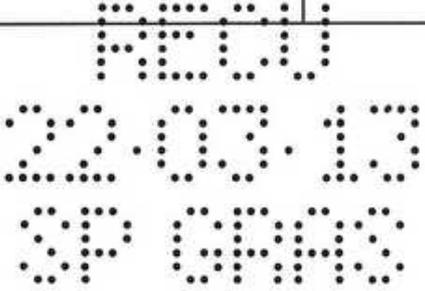
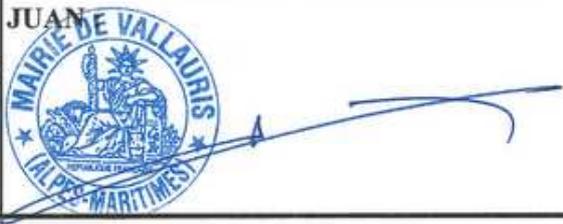


DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES		I
		
COMMUNE DE VALLAURIS GOLFE-JUAN PLAN LOCAL D'URBANISME Modification n°3		
RAPPORT DE PRESENTATION		
ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°3 DU : 11/12/2012 AU : 15/01/2013		Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du : 14/03/2013
APPROBATION DE LA MODIFICATION N°3 LE : 14/03/2013		Monsieur le Maire de VALLAURIS-GOLFE-JUAN 

RAPPEL DES PROCEDURES CONCERNANT LE PLU EN VIGUEUR

REVISIONS	20/12/2006			
REVISIONS SIMPLIFIEES	n°1 : 22/10/2010			
MODIFICATIONS	n°1 : 12/12/2007	n° 2 : 15/12/2010	n° 3 : 14/03/2013	
MODIFICATIONS SIMPLIFIEES	n°1 : 28/04/2010			
MISES A JOUR	n°1 : 08/07/2009	n° 2 : 01/10/2012		

SOMMAIRE

Introduction	2
Cadre juridique de la modification	2
Objet de la modification	2
Respect des dispositions de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme par le projet ...	6
Description et justification des modifications proposées.....	8
Chapitre I. Modifications apportées au règlement	8
I. Dispositions générales	8
II. Dispositions relatives aux zones urbaines	25
III. Dispositions relatives à la zone Naturelle	68
Chapitre II. Modifications apportées à la liste des emplacements réservés et des servitudes	78
Chapitre III. Modifications apportées aux documents graphiques	81
A. Modification du plan 3a	81
B. Modification du plan 3b	82
C. Modification du plan 3c	82
Chapitre IV. Modification apportées aux annexes	83
A. Annexion des secteurs de majoration de la constructibilité de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme	83

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, par arrêté de Monsieur le Maire en date du 8 juillet 2009,
- La modification simplifiée n° 1, approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 28 avril 2010.
- La révision simplifiée n°1, approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 22 octobre 2010.
- La modification n°2, approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 15 décembre 2010.
- La mise à jour n°2 du P.L.U par arrêté de Monsieur le Maire en date du 1er octobre 2012,

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** du code de l'urbanisme, modifié par le décret n°2012-290 du 29 février 2012, précise qu' « 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

Concernant le règlement

Nonobstant la dernière modification intervenue le 15 décembre 2010, il s'avère nécessaire de préciser et compléter plusieurs articles du règlement, afin d'en assurer une meilleure compréhension et une meilleure opérationnalité. A cette fin, certains articles pourront être augmentés ou réécrits. Certaines dispositions pourront également faire l'objet d'ajouts et de suppressions partielles ou totales.

Le but recherché est d'éviter toute interprétation contraire aux objectifs recherchés, toute redondance et d'adapter au mieux les règles aux contraintes et aux enjeux des secteurs concernés.

Il s'agit aussi de prendre en compte certains cas de figure rencontrés lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et qui ne trouvent pas de réponse dans la rédaction actuelle du règlement.

Il est également proposé de renforcer la protection des édifices remarquables et des éléments du patrimoine paysager et urbain de la commune.

Ainsi, la modification n°3 s'est attachée à mieux encadrer les travaux et constructions possibles au regard de l'enjeu de préservation des sites, notamment dans les zones UC et N.

Hormis le renforcement de certaines règles, de nouvelles dispositions viendront compléter celles existantes. Des secteurs à protéger faisant l'objet de règles spécifiques sont instaurés sur le front de mer de GOLFE-JUAN. Des terrains cultivés à protéger et devant rester inconstructibles sont identifiés dans le centre ancien, entre la rue des Grands Horts et le Nérolium.

La liste des édifices et éléments du patrimoine protégés, instaurée à l'article 9 des dispositions générales du règlement du PLU, sera augmentée de 55 nouveaux bâtiments et édifices à préserver, ainsi que d'une ancienne plantation d'agrumes à mettre en valeur.

Un assouplissement de certaines règles, en faveur des constructions hôtelières, est aussi proposé, afin de soutenir le tourisme. Il s'agit de permettre la reconstruction des établissements hôteliers en activité dans leurs emprises existantes et d'autoriser une hauteur plus importante de ces constructions dans le secteur UZa de la zone d'activité.

Une exception à l'interdiction des constructions industrielles et des installations classées est instaurée en zone UB afin de permettre la réalisation d'une cuisine centrale pour les cantines communales. Ne seront autorisées que les seules constructions nécessaires au fonctionnement des services publics communaux.

Les dernières évolutions législatives et réglementaires seront prises en compte. Il s'agit notamment du décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011, pris pour l'application de l'ordonnance n° 2011-1539 en date du 16 novembre 2011, relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme. Ce texte applicable à compter du 1^{er} mars 2012, supprime les notions de surface hors œuvre brute (SHOB) et de surface hors œuvre nette (SHON) pour leur substituer la notion de surface de plancher (SP). Ainsi, toutes les mentions relatives à la SHOB et à la SHON seront supprimées et remplacées par l'unique SP. L'article 11 des dispositions générales du règlement, définissant les notions utilisées en droit de l'urbanisme, sera modifié afin de tenir compte de la réforme.

Le règlement du PLU est également modifié afin d'écartier les contradictions avec les règles du plan de prévention des risques d'incendie de forêt (PPRIF), approuvé le 21 juin 2012 et annexé le 1^{er} octobre 2012 au document d'urbanisme communal.

Par ailleurs il est proposé d'adapter certaines dispositions du règlement afin de permettre la mise en œuvre de projets d'intérêt général, notamment le BUS TRAM de la Communauté d'agglomération Sophia-Antipolis (CASA).

Enfin, il conviendra d'intégrer les dispositions réglementaires de la révision simplifiée n°1 du PLU. Cette procédure, approuvée le 22 octobre 2010 a créé une zone UEd dans le quartier des Tuilières, afin de renforcer la vocation sportive de ce secteur. A cette fin, il y est autorisé la création d'équipements à vocation sportive, de locaux d'hébergement de sportifs et leurs services annexes. Dans le cadre de cette intégration, la présentation des dispositions issues de la révision simplifiée sera adaptée à la trame du règlement modifié, sans qu'il soit apporté de modification de fond aux règles retranscrites.

Concernant la liste des emplacements réservés et des servitudes

La liste des emplacements réservés a été également rectifiée, afin de tenir compte de la mise en place, de la réduction et de la suppression de plusieurs réserves. Certaines informations concernant des emplacements réservés au bénéfice du Département ont été rectifiées à la demande du Conseil général des Alpes-Maritimes. La mention de l'emplacement réservé n° N34 est supprimée, cette réserve ayant été abandonnée lors de la modification simplifiée n°1 sans pour autant être supprimée de la liste.

L'emplacement réservé d'infrastructure N47 fait l'objet d'une augmentation de sa superficie.

Concernant les deux secteurs de majoration du volume constructible instaurés dans le centre ville de Vallauris

Le 14 décembre 2011, le Conseil municipal a, par délibération, et selon les possibilités offertes par l'article L.127-1 du code de l'urbanisme, instauré deux secteurs de majoration du volume constructible dans le centre ville de Vallauris, quartier du Champ du Village. L'article R.123-13 16° du code de l'urbanisme stipule que ces secteurs doivent être annexés au dossier de PLU.

La présente modification annexe par conséquent ces secteurs en tant que pièce n°6.9.

Concernant les documents graphiques

Certains documents graphiques font également l'objet de modifications ponctuelles.

Il s'agit tout d'abord de préciser l'emprise de la future route départementale RD 6107.

Il convient également de matérialiser la réduction et la suppression de plusieurs emplacements réservés ainsi que l'ajout de bâtiments, d'édifices remarquables supplémentaires et de terrains cultivés à protéger au titre de l'article 9 des dispositions générales du règlement du PLU. Les nouveaux secteurs protégés seront également reportés graphiquement. L'oubli d'un astérisque concernant le bâtiment secondaire du Nérolium, édifice protégé au PLU, sera rectifié.

Les deux secteurs de majoration du volume constructible instaurés dans le centre ville de Vallauris (Cf. ci-avant) seront retranscrits sur le plan n°3b.

Il sera pris en compte le jugement du Tribunal administratif de Nice en date du 7 juin 2012. Il est enjoint à la commune dans cette décision de lever le classement NI et espace boisé classé d'une partie de la parcelle cadastrée section BE n° 181. Au PLU approuvé le 20 décembre 2006, cette parcelle avait été divisée en deux parties, l'une recevant un zonage UCd, l'autre un zonage NI et espace boisé classé. Ce dernier classement a été reconnu illégal. La présente modification propose par conséquent de le remplacer par un classement en zone UCd, à l'identique de l'autre partie de la parcelle concernée. Ce classement est conforme aux objectifs du PLU en matière de maîtrise de l'urbanisation, exposés dans le rapport de présentation du PLU approuvé le 20 décembre 2006. Ce dernier indique que toute cette partie du territoire de la commune reçoit un zonage UCd, permettant d'imposer "un minimum parcellaire afin de préserver cet espace paysager sensible".

Par ailleurs, la modification prend également acte de l'extinction de la servitude de secteur d'étude particulière de l'article L.123-2 a) du code de l'urbanisme, localisée quartier Le Lauvert à Golfe-Juan, dont l'évocation graphique sera supprimée du plan n°3a.

Enfin, les modifications apportées au zonage du PLU lors de sa révision simplifiée n°1, «Secteur Les Tuilières», approuvée le 22 octobre 2010 seront intégrées au document graphique concerné dans la présente modification, soit la pièce n°3a.

Respect des dispositions de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme par le projet

Cet article pose les conditions préalables à toute modification d'un plan local d'urbanisme :

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L.123-13 ;

- Le projet de modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) car il n'accroît pas de façon notable l'urbanisation

Les modifications apportées aux diverses dispositions réglementaires n'accroissent que très faiblement les possibilités de construction :

→ Aux articles UA 6, UA 7, UB 6 et UB 7, une disposition est insérée, visant à permettre la reconstruction des établissements hôteliers dans leur emprise actuelle et à la hauteur maximale autorisée par le PLU, nonobstant toute disposition contraire du PLU.

→ A l'article UB 14, une majoration du COS de 0,2 point est instaurée dans les secteurs UBc et UBd pour les seules constructions à destination hôtelière.

La superficie du territoire communal classé en zones urbaines est inchangée : 1030,71 Ha, aucune modification de zonage n'étant effectuée.

b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

- Le projet de modification ne réduit pas un espace boisé classé ni une zone agricole ou une zone naturelle et forestière. Il ne remet pas en cause une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels

Il est à noter que le projet de modification propose d'augmenter la liste des bâtiments, édifices et plantations protégés au PLU en vertu de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Les précisions apportées au règlement, la réécriture de certaines dispositions contribueront également à accroître le respect du site protégé.

c) *Ne comporte pas de graves risques de nuisances.*

➤ Le projet ne comporte aucun risque grave de nuisances.

Les modifications apportées n'induisent aucun risque grave de nuisances. Au contraire, certaines des propositions faites visent justement à limiter les nuisances aux riverains ou à l'environnement, comme l'interdiction des casses automobiles dans plusieurs zones urbaines.

DESCRIPTION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES

CHAPITRE I. MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT

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

La présente modification du PLU augmente le nombre de pages du règlement. De ce fait, la carte des vallons change de position dans le document, passant de la page 18 à la page 26.

- Il convient par conséquent de modifier le numéro de page à chacune de ses mentions, dans l'article 9 des dispositions générales et dans les articles 1 des différentes zones du PLU.

I. DISPOSITIONS GENERALES

A. Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol

→ *Précision et mises à jour*

- Au préalable, l'intitulé de l'article est *rectifié afin* d'être plus précis quant à la question traitée :

Articulation du règlement avec les autres législations et réglementations relatives à l'occupation ou à l'utilisation du sol

Certains alinéas de cet article doivent être précisés, modifiés. Ils sont énumérés ci-dessous.

2.1 Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme

En préalable, il faudrait préciser que les articles en question dans l'intitulé de l'alinéa sont contenus dans le code de l'urbanisme.

- Le titre de l'alinéa 2.1 est donc modifié de la façon suivante :

2.1 Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme figurant au code de l'urbanisme

L'article R.111-1 du code de l'urbanisme liste les dispositions du règlement national d'urbanisme qui restent applicables nonobstant l'existence d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu. Le décret n°2007-1222 a modifié cet article en réduisant le nombre de ces règles.

- Il convient par conséquent de supprimer de l'alinéa 2.1, toute évocation des articles R.111-5, R.111-6 et R.111-14 du code de l'urbanisme, ces règles ayant perdu leur caractère d'ordre public.

2.2 Les servitudes d'utilité publique mentionnées à la pièce n° 6.2 du dossier de modification n°1 et pièce n° 6. 2 du dossier de mise à jour n°1.

Les différentes servitudes d'utilité publique réparties dans les deux premiers dossiers de PLU visés dans le titre de l'article ont été modifiées, augmentées et regroupées dans la dernière mise à jour du PLU en date du 1^{er} octobre 2012.

- L'intitulé de l'alinéa 2.2 est donc modifié comme suit :

2.2 Les servitudes d'utilité publique mentionnées à la pièce n° 6.2 du dossier de mise à jour n°2

2.4 Les périmètres visés à l'article R.123-13 qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, sur les documents graphiques.

L'alinéa 2.4 mentionne à ce titre :

« Les zones d'application du droit de préemption urbain instauré par la délibération du Conseil municipal en date du 20 décembre 2006 ».

- La disposition est complétée afin d'une part de prendre en compte les secteurs de majoration du volume constructible instaurés par le Conseil municipal le 14 décembre 2011 et d'autre part de préciser dans quel document graphiques les périmètres évoqués se trouvent :

Les zones d'application du droit de préemption urbain instauré par la délibération du Conseil municipal en date du 20 décembre 2006, figurant au document graphique 6.1 du dossier de PLU approuvé le 20 décembre 2006 ;

les secteurs de majoration du volume constructible instaurés par le Conseil municipal le 14 décembre 2011, figurant en annexe n°6.9 à la présente modification.

-0-0-0-0-

Le PLU ne fait pas obstacle à l'application de certaines règles ayant une portée sur l'utilisation du sol, sans pour autant que celles-ci soient contenues dans le code de l'urbanisme.

- Pour cette raison, il est proposé de préciser en fin d'article que :

La liste des dispositions et réglementations relatives à l'occupation ou à l'utilisation du sol restant applicables au territoire communal nonobstant l'approbation du PLU n'est pas exhaustive.

B. Article 3 – Division du territoire en zones

→ *Intégration du secteur UEd créé par la révision simplifiée n°1*

- L'alinéa de l'article 3 afférent à la zone UE est modifié afin d'intégrer le secteur UEd créée par la révision simplifiée n°1 du PLU :
- la zone UE, comprenant les secteurs UEa, UEb, UEc et UEd

C. Article 4 - Adaptations mineures :

→ *Mise à jour*

- La référence à l'antépénultième alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme est remplacée par la référence à l'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme.

D. Article 6 - Zone de risques :

→ *Mise à jour de la partie traitant des risques sismiques, suppression de la retranscription partielle du règlement du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI), prise en compte du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendies de forêt (PPRIF), annexé au PLU lors de la mise à jour n°2.*

6.1 Risques sismiques :

Le PLU rappelle que : « *le territoire couvert par la commune de Vallauris Golfe-Juan est situé dans une zone de sismicité n°1b. En conséquence, sont applicables les dispositions du décret n° 91-461 du 14 mai 1991, modifié par décret n° 20892 du 13 septembre 2000, relatif à la prévention du risque sismique, et de l'arrêté du 29 mai 1997 relatif à la classification et aux règles des constructions parasismiques* ».

Les textes inhérents au risque sismique ont évolué. La nomenclature du risque et le classement de la commune ont également été modifiés.

- Il convient donc d'actualiser la rédaction du paragraphe 6.1 ayant trait au risque sismique :

le territoire couvert par la commune de Vallauris Golfe-Juan est situé dans une zone de sismicité 3 (risque modérée), instaurée par l'arrêté préfectoral du 25 mai 2011, pris en application des décrets n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zone de sismicité du territoire français. En conséquence, sont applicables les dispositions en matière de prévention du risque sismique du décret n° 91-461 du 14 mai 1991, modifié par les décrets n° 2000-892 du 13 septembre 2000 et 2004-1413 du 23 décembre 2004. Sont également applicables, les dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010, modifié par l'arrêté du 19 septembre 2011, ayant trait à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite à risque normal.

6.3 Risques d'inondation :

Le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) couvrant le territoire communal a été approuvé le 17 juin 2001 et modifié le 7 juillet 2003. L'entier dossier de PPRI a été annexé au dossier de PLU approuvé le 20 décembre 2006 sous le numéro 6.6, en tant que servitude d'utilité publique. Il figure également en annexe 6.2.4 au dossier de mise à jour n°2 du PLU. Le zonage du PPRI a été repris intégralement dans les documents graphiques du PLU, hormis les mentions des côtes de référence. En revanche seule une partie du règlement du plan de protection a été retranscrite dans le règlement du PLU. L'information des lecteurs qui n'effectueront pas la démarche d'aller consulter le règlement in extenso en annexe n° 6.6 du PLU approuvé ou en annexe n° 6.2.4 du PLU mis à jour risque donc d'être partielle.

- Afin d'éviter une information tronquée des administrés, la retranscription partielle du règlement du PPRI dans le règlement du PLU est supprimée et est remplacée par un renvoi à l'annexe correspondant, libellé comme suit :

Les zones soumises à des risques naturels d'inondation identifiées dans le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations (PPRI) approuvé par Monsieur 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 PPRI.

Les pièces graphiques et le règlement du PPRI sont annexés au PLU en tant que servitude d'utilité publique. Il s'agit du document n°6.6 du dossier de PLU approuvé le 20 décembre 2006. Il figure également au dossier de mise à jour n°2, sous le n°6.2.4 (consultable en Mairie de Vallauris, au service urbanisme). **Il est indispensable, avant tous travaux ou aménagements de consulter ces documents qui peuvent contenir des règles contraignantes en matière de constructibilité.**

6.4 Risques d'incendies de forêt :

L'approbation du PPRIF par arrêté préfectoral intervenue le 21 juin 2012 a nécessité la mise à jour du PLU de Vallauris-Golfe-Juan afin d'annexer ce document de prévention en tant que servitude d'utilité publique.

- Faisant suite à cette mise à jour, l'article 6 des dispositions générales est complété comme suit :

Le plan de prévention des risques d'incendies de forêt (PPRIF) a été approuvé par Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes le 21 juin 2012. Il identifie des zones soumises à des risques d'incendies de forêt. Ces zones sont repérables sur les documents graphiques contenus dans le dossier. Elles font l'objet de prescriptions particulières dans un règlement. Le dossier du PPRIF a été annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique dans la mise à jour n°2, le 1^{er} octobre 2012 (consultable en Mairie de Vallauris, au service urbanisme). Il a été inséré sous le numéro 6.2.3 à la nomenclature des pièces du dossier de PLU. **Il est indispensable, avant tous travaux ou aménagements de consulter ces documents qui peuvent contenir des règles contraignantes en matière de constructibilité.**

E. Article 7 - Reconstruction des bâtiments sinistrés

→ *Mise à jour et ajout de dispositions*

Cet article dispose que :

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Toutefois, lorsque le bâtiment a été détruit par un sinistre résultat d'un risque identifié par document réglementaire (P.P.R ou autre), la reconstruction du bâtiment est soumise aux règles de ce document ».

La Loi 2009-526 du 12 mai 2009 a modifié l'article L.111-3 du code de l'urbanisme qui régit le droit à reconstruire des bâtiments détruits. Elle a supprimé la condition que la destruction du bâtiment soit liée à un sinistre. Elle a également encadré la possibilité de reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli dans un délai de 10 années à compter de sa destruction.

- Le titre du présent article et ses alinéas sont modifiés afin de tenir compte de la modification de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme mais aussi de l'instauration de secteurs protégés le long du front de mer de GOLFE-JUAN et de l'objectif de revalorisation patrimoniale de ce dispositif (voir plus loin les modifications apportées à l'article 9 des dispositions générales du PLU).

L'article 7 est par conséquent réécrit comme suit :

Article 7 - Reconstruction des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Dans les secteurs de protection du patrimoine architectural de l'article 9 des dispositions générales du PLU, la reconstruction à l'identique est soumise à l'obligation du rétablissement du style architectural initial du bâtiment, à l'exception des bâtiments identifiés par le symbole ⊗.

Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (disposition déjà existante).

Toutefois, lorsque le bâtiment a été détruit par un sinistre résultant d'un risque identifié par un document règlementaire (P.P.R ou autre), la reconstruction du bâtiment est soumise aux règles de ce document (disposition déjà existante).

F. Article 9 - Mesures de préservation du patrimoine architectural et paysager

→ Rectification d'erreur matérielle, réécriture partielle des dispositions pour une meilleure opérationnalité, ajout de mesures de protection du patrimoine architectural, paysager et agricole, augmentation du nombre des bâtiments, édifices et éléments du patrimoine paysager protégés

Cet article fait référence à l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme. Or c'est l'article L.123-1-5, 7° qui aurait du être invoqué.

- Il est procédé à la rectification de cette erreur matérielle.

1. Le patrimoine architectural

Le patrimoine architectural inventorié et protégé selon l'article du code de l'urbanisme précité se voit appliquer la règle suivante dans l'actuel PLU :

« Les constructions et installations d'un grand intérêt architectural, ont été répertoriées dans le tableau ci-dessous et repérées par un symbole aux documents graphiques n° 3a, 3b et 3c.

Elles ne doivent pas faire l'objet de démolition totale, Les travaux engagés ne doivent pas compromettre le caractère architectural et paysager des constructions et installations ».

Ces dispositions sont trop vagues eu égard à l'enjeu de la protection du patrimoine.

- Il est nécessaire de préciser les possibilités de travaux sur les constructions et installations répertoriées au PLU, comme suit :

Les constructions et installations d'un grand intérêt architectural, ont été répertoriées dans le tableau ci-dessous et repérées par des astérisques aux documents graphiques n° 3a, 3b et 3c. Elles ne doivent faire l'objet ni de travaux de démolition totale ou partielle, ni de travaux de modification de volume, de façade et de toiture, à moins que ceux-ci participent à l'amélioration ou au rétablissement du style architectural des bâtiments protégés.

-0-0-0-0-

Il est proposé d'instaurer deux secteurs de protection architecturale à Golfe-Juan, de part et d'autre de l'avenue de la Gare prolongée, comme l'autorise les dispositions de l'article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme.

L'objectif est de préserver dans le centre ancien de GOLFE-JUAN le paysage urbain du front de mer. Pour ce faire, les périmètres délimités sont accompagnés par un corps de règles visant à induire la réhabilitation, la mise en valeur et la protection des bâtiments concernés ainsi que la préservation du rythme des façades existant. Les périmètres seront repérés par des périmètres de couleur verte reportés sur le plan 3c.

Les parcelles concernées par cette protection sont les suivantes : section AV n° 267, 266, 265, 264, 263, 262, 261, 260, 259, 258, 381, 256, 250, 249, 248, 247, 246, 245, 244, 243, 242, 240, 238, 237, 227, 226, 225, 224, 223 et 213 (ces deux parcelles étant seulement concernées par la préservation du rythme des façades existant), 217, 216, 215, 287, 214, 212 et 211.

- Les dispositions suivantes s'appliqueront aux secteurs protégés créés par la présente modification. Elles seront ajoutées à l'article 9 :

Dans le quartier du front de mer à GOLFE-JUAN, il est instauré deux secteurs de protection architecturale repérés par des périmètres de couleur lie de vin, de part et d'autre de l'avenue de la Gare prolongée (voir document graphique n°3c). Dans ces secteurs, il devra être appliqué les dispositions suivantes :

Le rythme des façades est à conserver. Les surélévations sont interdites.

La démolition partielle ou totale est proscrite, sauf dans le cas de reconstruction à l'identique accompagnée le cas échéant du rétablissement du style architectural du

bâtiment (suppression des volumes, modénatures et ajouts divers sans rapport avec son style architectural initial).

Tous travaux concernant l'extérieur d'un bâtiment (façades, toitures et devantures commerciales) devront contribuer au rétablissement de son style architectural.

Dans ces secteurs à protéger, les bâtiments repérés par le symbole ⊗ ne sont concernés que par la règle ayant trait à la conservation du rythme des façades (surélévations interdites), du fait de leur style architectural courant.

- Le symbole ⊗ figurera à la légende du plan n°3C.

-o-o-o-o-

La protection des paysages urbains de la commune implique la préservation de certains bâtiments anciens. Ceux-ci enrichissent le site protégé et exercent la fonction de marqueurs historiques.

- A ce titre, la liste des bâtiments et édifices d'un grand intérêt architectural est augmentée de 55 nouveaux éléments :

A VALLAURIS CENTRE

- Les bassins du Nérolium, situés dans l'enceinte de la coopérative, ouvrages remarquables par leurs dimensions et leur localisation, en plein centre ancien, ainsi que le bâtiment secondaire du Nérolium.
- L'atelier de poterie Madoura, situé à l'angle de l'avenue Jean Gerbino et de la rue Suzanne et Georges Ramié. Cet atelier a abrité Pablo Picasso et est éditeur de son œuvre céramique depuis 1967. Il est cadastré BY n°3.
- L'atelier de poterie PORTANIER, situé 8, chemin des Potiers, cadastré BY n°158.
- L'ancien atelier de poterie situé boulevard des Deux Vallons, dans la traverse privée menant au Nérolium, partie d'une parcelle cadastrée BW n°572. Cette importante bâtisse en pierre comprend un ancien four à poterie.
- L'aile Est de l'espace Grandjean, situé à l'angle de l'avenue du Stade et de l'avenue Jean Gerbino. C'est une ancienne usine de poterie datant de la grande période industrielle de Vallauris. Le bâtiment a conservé son plan d'origine et son grand four à bois. Propriété communale, il abrite l'école municipale des beaux arts céramique de VALLAURIS et il est un lieu d'exposition. Il est cadastré BY n°9.
- Au n°5 de la rue Hoche, L'école Françoise Dolto, bâtiment néo-classique érigé en 1873 et cédée à la commune par son propriétaire, soit la parcelle BX n°88.

A GOLFE-JUAN CENTRE

- Sur le front de mer du centre ancien de Golfe-Juan, certains immeubles de style art déco ou belle-époque se démarquent par leur architecture typique.
 - Au n° 9 de l'avenue des Frères Roustan, une villa art déco « Villa Clarté », soit la parcelle AV n°286.
 - Au n°23 de l'avenue des Frères Roustan, la résidence belle époque « Le Pavillon de la Mer », édifée au début du XX siècle, l'espace paysager sis au devant, soit la parcelle AV n°279.
 - Au n° 87 de l'avenue des Frères Roustan l'immeuble art déco « Le Grand Palais », immeuble monumental s'il en est, comportant une verrière travaillée et de nombreuses modénatures typiques ainsi que des aménagements paysagers contribuant à la mise en valeur de l'ensemble, soit les parcelles AV n°205, 292 et 293.
- Plus dans l'intérieur, des bâtiments typiques méritent aussi protection :
 - Au n°9 de la rue Louis Chabrier, l'immeuble « Dar Kebira », édifé à la fin de la période art déco, soit la parcelle AV n°376.
 - A l'angle de la rue des Pêcheurs et de la traverse Louis Chabrier, une maison bourgeoise structurant l'entrée de la rue des Pêcheurs, édifée entre les deux guerres, soit la parcelle AV n°241,
 - Au n° 7 de l'avenue de la Gare prolongée, un immeuble art déco, soit la parcelle AV n°366.
 - Au n° 8 de l'avenue de la Gare prolongée, un petit immeuble art déco, soit la parcelle AV n°234.
 - Aux n° 20, 24 et 26 de l'avenue du Midi, trois petits immeubles art déco, soit les parcelles AV n° 121, 123 et 124.
 - Au n°11 de l'avenue de la Palmeraie, la villa « Jeanne d'Arc », au style art déco, soit la parcelle AV n°155.
 - A l'angle de l'avenue Aimé Berger et de l'avenue de la Poste, la Résidence BELLINO, un immeuble de style belle époque structurant la forme urbaine de ce quartier, soit la parcelle AW n°668.
 - Au n°34 de l'avenue de la Gare, un petit immeuble art déco « La Maison Rose », soit la parcelle AV n°78.

- Au n°32 de l'avenue de la Gare, un petit immeuble art déco structurant bien l'angle que forme la voie avec l'avenue de Verdun, soit la parcelle AV n°79.
- Au n°25 de l'avenue de la Gare, un petit immeuble art déco, soit la parcelle AV n°56.
- Au n°1 de l'avenue Cévoule, un immeuble art déco structure l'angle que forme cette voie avec l'avenue de la Gare, cadastré AV n°97.
- Sur l'avenue de la Liberté :
 - La villa « Clair Soleil », éditée à l'époque art déco, située au n° 68 de l'avenue de la Liberté, à l'angle de l'avenue Clair soleil, soit la parcelle AV n°21.
 - La villa art déco « Joly Val », sise au n° 71 de l'avenue de Liberté, soit la parcelle AW n°835.
 - Au n°94, une maison de ville d'époque art déco, ornée d'importantes frises décoratives et formant l'angle avec l'avenue du Midi, soit la parcelle AV n°125.
 - Au n°96, une maison de ville d'époque art déco, soit la parcelle AV n°126.
 - La fontaine du square Nabonnand, au style art déco.

DANS LE COLLINAIRE

- Le long du littoral entre Golfe-Juan et Cannes et dans les collines proches :
 - Au n°187 du chemin de l'Aube, une importante résidence belle époque « Château de l'Aube », soit la parcelle BC n°323.
 - Au n°253 du chemin de la Mignonette, une villa de l'époque art déco, « Les Lucioles », cadastrée BC n°506.
 - Au n°1184 de la vieille route de Vallauris, deux jolies bastides de la fin du 19^{ème} siècle, situées dans une plantation d'agrume. L'ensemble est fortement perceptible depuis les alentours et participe au paysage de coteaux, typique du site protégé. Les parcelles concernées sont cadastrées AZ n°40 et 42.
 - Au n°108 de l'avenue Edith Joseph, une villa néo-classique « Brimborion », soit la parcelle BD n°59.
 - Au n°139 de l'avenue Edith Joseph, une villa belle époque avec dépendances « Villa Désir », soit la parcelle BD n°207.
 - Au n°151 de l'avenue Edith Joseph, une folie belle époque « Château Latour », soit la parcelle BD n°208.

- Au n°156 de l'avenue Edith Joseph, une résidence belle époque « Les Pamplemousses », soit la parcelle BD n°78.
 - Au n° 1130 de la route de Cannes, la propriété « Le Castelet », constituée d'une villa de style belle-époque ainsi que d'une tour d'agrément, de même style, situées sur la parcelle BE n° 313.
 - Au n° 1354 de la route de Cannes, une importante villa modern style, soit la parcelle BE n°86.
 - Route de Cannes, une villa belle époque sise en front de mer « Le Petit Biarritz », entre le trait de côte et la voie ferrée, soit les parcelles BE n°99 et 100.
 - Au n° 1490 de la route de Cannes, une résidence belle époque, soit la parcelle BE n°296.
 - Au n° 3438 du boulevard des Horizons, une importante villa art déco et ses dépendances, soit les parcelles BE n°127 et 128.
 - Au n°608 du boulevard des Horizons, une villa du début du 20^{ème} siècle « Villa Sol et Mio », cadastrée AY n°364.
 - Au n°379 du chemin du Séminaire, une importante villa début art déco, « Brises », soit la parcelle BE n°158.
 - Au n° 238 du chemin de la Californie, l'entrée monumentale de style belle époque de la résidence « Parc Saint Paul », soit la parcelle BE n°294.
- Dans le périmètre compris entre le chemin Notre-Dame et la RD 135 (route de Golfe-Juan à Vallauris) :
 - Chemin des Pertuades, une maison en pierre, d'architecture provençale (mas), située au sommet de la colline dominant le quartier des Pertuades. Il est également proposé de protéger le verger attenant (voir ci-dessous la partie concernant le patrimoine paysager). Ce point culminant est très perceptible depuis les alentours jusqu'au littoral et constitue un élément du grand paysage. Il importe donc de préserver la discrétion des volumes bâtis mais aussi leurs abords afin d'éviter des aménagements plus importants impactant négativement ce paysage de coteaux. La bâtisse est cadastrée AO n° 373.
 - Au n°150 du chemin Charles Gros la conciergerie de la résidence Mi-Colline, bâtiment belle-époque qui est doté d'un clocheton typique, cadastré AW n°850.
 - Au n° 853 du chemin Lintier, une villa belle époque agrémentée d'aménagements paysagers dont la position en surplomb par rapport à la voie en font un élément enrichissant le proche paysage ; elle est cadastrée AN n°130 et 131.

- Au n° 1180 du chemin Lintier, la villa belle époque « Les Tourelles », flanquée de deux tours comme son nom l'indique, qui impacte positivement le paysage. Elle est cadastrée AX n°103.
- Au n°1064 du chemin Lintier, le « Castel Minerva », dont l'architecture originale participe également au paysage et qui est fortement perceptible de toutes parts. Il est cadastré AX n°90.
- Au n° 126 du chemin des Clos, la villa Kerilys, dotée d'une tourelle et de chiens assis. L'ensemble est de style belle époque, cadastré AW n°78.
- Au n° 845 du chemin des Mauruches supérieures, une très ancienne maison en pierre d'architecture provençale (bergerie), dont le terrain est déjà protégé au titre du patrimoine paysager. Sa construction serait intervenue entre le 18^{ème} siècle et le 19^{ème} siècle. Elle est cadastrée AN n°59 et 60.
- Au n° 1043 du chemin Notre-Dame, la propriété « Le Gabian » comprenant un important mas en pierre à l'architecture homogène, son porche d'entrée en pierre, le tout datant de la fin du 19^{ème} siècle. Elle est cadastré AO n°13 et 14.
- Dans le secteur des Bas Impiniers
 - Au 460, chemin des Impiniers, un bastidon en pierre de la fin du 19^{ème} siècle, doté d'une toiture à 4 pans ornée d'une triple génoise. Ce bâtiment est bien perceptible depuis les alentours. Il est cadastré AB n°204.
- Dans le secteur des Issarts
 - Au 1150b du chemin du Cannet, une bastide assortie d'un pigeonnier, cadastrée CD n°776, 777 et 778. Edifiée à la fin du 18^{ème} siècle, elle est remarquable par la préservation de ses détails architecturaux d'époque. Elle contribue à agrémenter le paysage du coteau sur lequel elle est implantée, apportant une authenticité au lieu.

2. Le patrimoine paysager

Les dispositions traitant des éléments protégés du patrimoine paysager sont actuellement organisées comme suit : « *Dans les périmètres des plantations à protéger, répertoriés dans le tableau ci-dessous et figurant aux plans de zonage et en dehors de la stricte emprise des constructions autorisées et des voies nécessaires à leur desserte, les vergers devront être protégés* ».

- Il est proposé de réécrire cette disposition afin de l'exprimer plus clairement. A cette occasion, la protection est encore renforcée. Il est également suggéré d'augmenter son opérationnalité par un dispositif permettant de réglementer la surface des espaces

laissés libres pour les éléments du patrimoine paysager protégés :

Des périmètres des plantations à protéger ont été répertoriés dans le tableau ci-dessous et figurent aux différents plans de zonage.

Les éléments protégés du patrimoine paysager se verront appliquer :

- un coefficient de surfaces laissées libres et non imperméabilisées s'il n'en existe pas ;
- une majoration du coefficient de surfaces laissées libres et non imperméabilisées, s'il existe déjà un tel dispositif.

Ces dispositions sont insérées aux articles 13 des différentes zones concernées.

En dehors de la stricte emprise des constructions autorisées et des voies nécessaires à leur desserte, les plantations protégées devront être maintenues et renouvelées. Le reste des espaces libres devra être traité en verger avec les mêmes types d'essences que les plantations protégées.

- La liste des plantations protégée est augmentée d'un vingt unième élément, une plantation d'agrumes sise quartier Notre-Dame à Vallauris:

21	AO 30 et 31	3a	Notre-Dame	0,49
----	-------------	----	------------	------

Portant la superficie des plantations protégées à 12,02 ha.

3. Bordures des vallons

Il est stipulé que : « *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 PPRI, les ouvrages de franchissement sont autorisés avec prescriptions, conformément au règlement du PPRI.* ».

Sans pour autant réduire cette protection des sites vallonnés, il est proposé de préciser que cette disposition ne concerne pas les aménagements sur bâtiments existants ne créant ni emprise au sol, ni surface de plancher. Il s'agit de permettre les travaux d'entretien courant ou les aménagements légers (marquise, pergola,...).

- La règle en question est donc complétée et rectifiée comme suit :

Sont interdits :

Toute construction ou tout aménagement, sur une bande de 10 mètres à partir de l'axe des vallons non recouverts tels que figurés sur la carte « le lit des vallons » (p.26), à l'exception des travaux sur bâtiment existant ne créant ni emprise au sol, ni surface de

plancher, des ouvrages de franchissement et des travaux et ouvrages nécessaires aux services publics. En zone rouge du PPRI, les ouvrages de franchissement sont autorisés avec prescriptions, conformément au règlement du PPRI.

4. Terrains cultivés protégés en milieu urbain (nouvelle disposition proposée)

Le centre ancien de VALLAURIS est bordé au Sud par un quartier ayant la particularité d'être constitué de jardins cultivés séparés de hauts murs en pierre. Ce secteur compris entre la rue des Grands Horts et le Nérolium mérite une protection particulière afin de conserver le tissu d'espaces verts urbains qui le caractérise. L'activité agricole a structuré ce petit quartier dont les ruelles ont conservé le souvenir à travers leur dénomination : « Petits Horts », « Grands Horts », horts voulant dire jardins clos en langue occitane (du latin hortus).

L'article L.123-1-5 9° du code de l'urbanisme permet d'instaurer en milieu urbain une protection totale pour des terrains cultivés qui ne doivent pas être construits. Les terrains concernés deviennent inconstructibles quelque soit les équipements qui le cas échéant les desservent.

- Il est donc proposé de faire usage de cette disposition dans la présente modification en l'instaurant sur les jardins existants dans le quartier. Les parcelles concernées par cette mesure sont les suivantes : BW n° 456, 459, 465, 463, 462, 470, 469, 467 et la partie non bâtie de la 466. Les jardins protégés seront repérés sur le plan n°3b grâce à un pictogramme adapté de couleur verte.

Dans le règlement il sera inséré à l'article 9 des dispositions générales du PLU une quatrième partie traitant des terrains cultivés protégés et inconstructibles en milieu urbain. Cette règle sera rappelée à l'article UA13 du PLU :

4. Terrains cultivés protégés en milieu urbain

Les terrains cultivés ou ayant été cultivés, situés entre la rue des Grands Horts et le Nérolium à VALLAURIS sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 9° du code de l'urbanisme. Ils sont inconstructibles quelque soit les équipements qui le cas échéant les desservent. Ils doivent demeurer en nature de jardins. Les parcelles concernées sont les suivantes : BW n° 456, 459, 465, 463, 462, 470, 469, 467 et 466. Les jardins protégés sont repérés sur le plan n°3b par un pictogramme de couleur verte.

G. Article 10 - Mode de calcul des espaces verts

→ *Evolutions des notions utilisées, précisions*

Cet article vient préciser l'application des articles 13 concernant les différentes zones du PLU.

A l'usage, il est apparu que sa rédaction appelait certaines évolutions.

- Il s'agit notamment de remplacer la notion d'espaces verts par celle d'espaces libres qui qualifie mieux les surfaces concernées et qui coïncide avec la notion utilisée dans l'intitulé des articles 13 précités.
- Il convient aussi d'améliorer la définition des espaces concernés, afin d'améliorer l'opérationnalité de la règle eu égard aux différents cas de figure rencontrés lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

A cette fin, il est proposé de réécrire l'article 10 comme indiqué ci-dessous :

Article 10 - Mode de calcul des espaces libres

Les espaces libres sont par nature non imperméabilisés et comptés.

Le calcul des espaces libres s'effectue après déduction des surfaces imperméabilisées, soit :

- les emprises des constructions,
- les parties de terrain affectées aux voies quelque soit leur revêtement,
- les allées et circulations piétonnes maçonnées ou imperméabilisées,
- les bassins, piscines et leurs plages dès lors que ces dernières sont maçonnées ou imperméabilisées,
- les terrasses maçonnées ou imperméabilisées,
- les dalles de sous-sol et terrasses plantées avec moins d'1 mètre de couche de terre végétale,
- les aires de stationnement sauf si celles-ci sont traitées en dalle gazon ou en gravier dans la limite de 50 % du stationnement extérieur.

Sont considérées comme surface imperméabilisées :

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

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

H. Article 11 - Rappels et définitions

→ *Mises à jour, précisions et simplification*

Alinéa 11.6

Il y est évoqué les éléments du patrimoine archéologique.

- Il est proposé de compléter l'alinéa 11.6 afin de permettre de localiser la pièce évoquée :

Les éléments du patrimoine archéologique sont mentionnés à la pièce n° 1 (rapport de présentation) du dossier de PLU approuvé le 20 décembre 2006.

Alinéa 11.7

L'alinéa 11.7 contient les définitions des termes et notions les plus usités dans le domaine de l'urbanisme.

Parmi ceux-ci, on retrouve la définition de la « *destination d'une construction* », visant « *l'article R.123-9 14° 4^{ème} du code de l'urbanisme* ».

- Cette référence est à modifier étant donné que l'article concerné a été réformé. Il convient désormais de viser l'article R.123-9 16° du code de l'urbanisme. La notion de SHON, également évoquée dans cette définition est également supprimée, remplacée par la SP (voir ci-après).

-O-O-O-O-

Certaines définitions sont appelées à disparaître du fait des récentes évolutions réglementaires.

Il s'agit de celles de la surface hors œuvre brute (SHOB) et de la surface hors œuvre nette (SHON), notions servant à appréhender les surfaces de plancher dans le droit de l'urbanisme.

Le décret du 29 décembre 2011 pris pour l'application de l'ordonnance en date du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, applicable à compter du 1^{er} mars 2012, a substitué à la SHOB et à la SHON la notion de surface de plancher (SP).

- Il est donc nécessaire de modifier l'alinéa 11.7 en ôtant toute référence à la SHON et la SHOB. Leurs définitions seront remplacées par celle de la SP, tirée de l'article R.112-2 nouveau du code de l'urbanisme :

« **Surface de plancher (SP)** : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous-plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant des l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».

-O-O-O-O-

L'alinéa 11.7 contient également la définition des surfaces non imperméabilisées. Cette définition doit être combinée à l'article 10 des dispositions générales du PLU, portant sur le mode de calcul des espaces verts afin de pouvoir appliquer les dispositions des articles 13 ayant trait aux « espaces libres et plantations » des différentes zones du PLU.

Ce dispositif est porteur de contradictions.

- La définition des surfaces non imperméabilisées contenue à l'alinéa 11.7 sera donc déplacée vers l'article 10 des dispositions générales. Au passage, elle sera mieux expliquée (voir ci-avant, F. Article 10 - Mode de calcul des espaces verts : réécriture partielle).

II. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

Certains préambules doivent être modifiés :

La présente modification procède à l'intégration des dispositions instaurées par la révision simplifiée n°1 du PLU qui a créé un secteur UEd.

- A cette occasion, il est proposé de compléter le préambule au règlement de la zone UE qui énumère les trois différents secteurs UE. La révision portant création d'un quatrième, il est ajouté à la liste comme suit :
 - le secteur UEd à vocation de complexe sportif - équipements et activités de santé et de loisirs – hébergements liés aux activités de la zone.

En zone UZ, La destination d'hôtellerie est autorisée dans le secteur UZa. Cependant, on ne le comprend que par déduction, après lecture de l'article UZ1 qui ne l'interdit pas. Il serait souhaitable que le règlement soit plus explicite.

- Il est proposé de modifier le préambule de la zone UZ, au sujet du secteur Uza comme indiqué :

« Uza, à Saint Bernard, à vocation d'activités d'artisanat, de commerces, de services et d'hôtellerie ».

-O-O-O-O-

Dans l'ensemble du règlement :

Il convient de tenir compte de la suppression des notions de SHOB et de SHON opérée par le décret du 29 décembre 2011, pris pour l'application de l'ordonnance en date du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme.

- Toutes les évocations de ces notions sont supprimées. Elles sont remplacées par la mention « SP » (surface de plancher), instaurée à l'article R.112-2 du code de l'urbanisme par le décret précité.

A. Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

→ *Modifications, précisions et prise en compte du PPRIF*

Zones UA, UB et UC

L'article 1 de ces zones interdit : « *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(...)* ».

Sans pour autant réduire cette protection des sites vallonnés, il est proposé de préciser que cette disposition ne concerne pas les aménagements sur bâtiments existants ne créant ni emprise au sol, ni surface de plancher. Il s'agit de permettre les travaux d'entretien courant ou les aménagements légers (marquise, pergola,...).

- La règle en question est donc complétée comme suit :

toute construction ou tout aménagement, sur une bande de 10 mètres à partir de l'axe des vallons non recouverts tels que figurés sur la carte « le lit des vallons » (p.26), à l'exception des travaux sur bâtiment existant ne créant ni emprise au sol, ni surface de plancher, des ouvrages de franchissement et des travaux et ouvrages nécessaires aux services publics (...).

La création des casses automobiles est incompatible avec la nature des zones UA, UB et UC. Cependant, elle n'est pas interdite dans le règlement actuel.

- Il est suggéré d'interdire la création des casses automobiles dans les zones UA, UB et UC.

Zones UB, UC et UZ

Le PPRIF approuvé le 21 juin 2012 et annexé au PLU le 1^{er} octobre 2012 interdit les constructions bois dans certaines zones à risque.

- Il sera rappelé cette interdiction dans les zones concernées :

les constructions bois sont interdites dans les zonages R, B1 et B1a du PPRIF annexé le 1^{er} octobre 2012 au PLU mis à jour (cf. annexe n°6.2.3 du dossier de PLU mis à jour).

Zone UB

La commune de Vallauris Golfe-Juan projette la réalisation d'une cuisine centrale destinée à desservir les cantines de la commune. Cependant la rédaction de l'article UB1 ne permet pas cette occupation dans sa rédaction actuelle.

- Il convient d'ajouter une exception à l'interdiction des activités industrielles visant à autoriser les constructions industrielles nécessaires au fonctionnement des services publics communaux :
- les constructions à usage industriel, hormis celles nécessaires au fonctionnement des services publics communaux ;

Zone UE

L'article UE 1 énumère les occupations et utilisations du sol interdites. La révision simplifiée n°1 du PLU instaure pour le seul secteur UEd deux exceptions concernant les constructions à usage de commerce et celles à usage d'hébergement hôtelier et touristique. Elles sont reproduites à l'article UE 2.

- L'article UE 1 est modifié afin de tenir compte de ces exceptions :
- Les constructions à usage de commerce hormis dans le secteur UEd, celles autorisées à l'article UE2,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique hormis dans le secteur UEd, celles autorisées à l'article UE2

-o-o-o-o-

L'article UE 1 stipule également que « *les constructions à usage d'équipements collectifs sont interdites, hormis celles visées à l'article UE2* »

En l'absence de stipulation contraire, cette exception concerne tous les secteurs UE. Le secteur UEd instauré par la révision simplifiée en bénéficie donc, sans qu'il soit besoin de modifier la rédaction de cette disposition.

Zone UZ

Les articles UB1 et UC1 contiennent une disposition visant à interdire l'implantation de construction sur une bande de 10 mètres à partir de l'axe des vallons non recouverts figurant sur la carte « le lit des vallons » (p.26).

- Il est proposé d'insérer cette disposition dans l'article UZ1 car la zone UZ contient aussi des vallons identifiés :
- sont interdits, toute construction ou tout aménagement, sur une bande de 10 mètres à partir de l'axe des vallons non recouverts tels que figurés sur la carte « le lit des vallons » (p.26), à l'exception des travaux sur bâtiment existant ne créant ni emprise au sol, ni surface de plancher, des ouvrages de franchissement et des travaux et ouvrages nécessaires aux services publics. En zone rouge du P.P.R.I, les ouvrages de

franchissement sont autorisés avec prescriptions, conformément au règlement du P.P.R.I.

-O-O-O-O-

L'article UZ 1 dispose que les constructions à usage d'habitation sont interdites. Cependant, il apparaît indispensable de pouvoir autoriser les logements de fonction liés aux activités économiques de la zone d'activité. Cette exception est encadrée de façon à éviter tout abus.

➤ La règle concernée est par conséquent modifiée comme suit :

les constructions à usage d'habitation, hormis les logements de fonction, à raison d'un seul par activité et à la double condition qu'il ne représente pas plus de 60 m² de SP et qu'il soit nécessaire au fonctionnement de l'entreprise ou au gardiennage du matériel de celle-ci.

B. Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

→ *Modifications, précisions, prise en compte du PPRIF et de la révision simplifiée n°1*

Zone UB

Une servitude de secteur d'étude particulière a été instaurée quartier Le Lauvert à GOLFE-JUAN le 20 décembre 2006, lors de la révision du plan local d'urbanisme.

L'article UB2 dispose à cette occasion que :

« Dans le secteur d'étude (servitude d'urbanisme en secteur UBd), au titre de l'article L.123-2-a, ne sont admis que la réfection, l'adaptation, le changement de destination et l'extension limitée des constructions existantes dans une limite de 20 m² de S.H.O.B ».

L'article L.123-2-a du code de l'urbanisme prévoit que la dite servitude ne peut être instaurée que pour une durée n'excédant pas 5 ans. La servitude touchant le quartier Le Lauvert est par conséquent éteinte.

➤ Il convient donc de supprimer la disposition correspondante de l'article UB2.

Zone UC

L'article UC2 contient la règle suivante :

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

- « les constructions à usage d'habitation à raison d'un volume de logement par tranche de superficie minimum décrite à l'article UC 5 ».

La commune de VALLAURIS-GOLFE-JUAN a choisi de maintenir une urbanisation aérée dans les secteurs pavillonnaires de son territoire communal (Cf. l'orientation I.5.b du plan

d'aménagement et de développement durable du PLU approuvé le 20 décembre 2006). L'instauration d'unité foncière minimum à l'article UC 5 est la traduction de ce choix destiné à éviter un mitage excessif du site protégé au titre de l'article L.341-1 du code de l'environnement.

C'est à ce titre que l'article UC 2 autorise un seul volume de logement par tranche de superficie minimum.

Le décret du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 portant réforme du titre IV du code de l'urbanisme a instauré dans un article R.123-10-1 du dit code le principe de la non application du règlement du PLU aux lots issus de lotissements et de permis valant division foncière. Les règles du PLU sauf stipulation contraire du règlement, doivent s'appliquer à l'ensemble du projet, c'est-à-dire à l'unité foncière avant division :

Art. *R.123-10-1 du code de l'urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Dans le cas de VALLAURIS GOLFE-JUAN, cette disposition réglementaire vient contrarier l'objectif communal de réduire le mitage du site protégé en permettant la réalisation de plusieurs volumes d'habitation au sein d'une seule unité foncière.

- Dans un souci de respecter l'objectif d'une urbanisation mesurée des secteurs collinaires, il importe désormais de stipuler expressément que la règle du PLU énoncée plus haut s'applique aux lotissements ainsi qu'à la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance :

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

L'article UC 5 sera également modifié afin d'y inscrire que les unités foncières minimum s'appliquent aux divisions issues des permis valant division foncière.

-O-O-O-O-

L'article 5 du règlement du PPRIF approuvé le 21 juin 2012 stipule qu'en zone rouge du dit document de prévention, une seule et unique extension limitée à 15 m² de surface de plancher pourra être autorisée, sous réserve qu'un point d'eau normalisé soit situé à moins de 150 mètres.

- Certains secteurs UC faisant l'objet d'un classement en zone rouge, il convient par conséquent d'inclure la disposition du PPRIF dans l'article UC2 :

Dans les secteurs sis en zone rouge du PPRIF approuvé le 21 juin 2012, une seule et unique extension limitée à 15m² de surface de plancher pourra être autorisée, sous réserve qu'un point d'eau normalisé soit situé à moins de 150 mètres.

Zone UE

Il convient de prendre en compte la révision simplifiée n°1 portant sur la création d'un secteur UEd.

L'article UE 2 comprend un paragraphe qui s'applique de manière générale et détaille ensuite les conditions particulières par secteur.

- Il suffira donc d'ajouter à celles-ci les conditions s'appliquant au secteur UEd :

Dans le secteur UEd :

- les installations et les constructions à usage d'équipements collectifs à condition qu'ils soient liés aux activités du complexe sportif ;
- les installations et les constructions à usage de santé et de loisirs ;
- les constructions à usage d'hébergement et leurs services annexes à condition qu'elles soient liées aux activités du complexe sportif ainsi qu'aux constructions à usage de santé et de loisirs ;
- les installations et les constructions à usage de commerce liées aux activités sportives dans la limite de 60m² de SP par type d'activité sportive ;
- les équipements collectifs, les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou répondant à un intérêt public ;
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et aux installations admises dans la zone.

C. Accès et voirie - article 3

→ *Précisions, mise en adéquation des dispositions avec le règlement du PPRIF approuvé le 21 juin 2012, modifications*

Zone UA : Précisions

L'article UA3 prévoit qu'il est interdit de réaliser deux accès différents sur la même voie. Cette règle ne concerne que les accès véhicules.

- Il convient par conséquent de le préciser :

Il est interdit de réaliser plus d'un accès véhicules sur la même voie.

-O-O-O-O-

Il est également stipulé dans cet article que :

« Des pans coupés de visibilité à 45° doivent être aménagés de part et d'autres du raccordement de l'accès avec la voirie principale et le portail doit être implanté 2,50 mètres en recul du pan coupé ».

Cette règle doit faire l'objet de plusieurs modifications et précisions.

- Tout d'abord, afin d'éviter tout malentendu, il convient de préciser que les pans coupés devront être aménagés dans l'unité foncière et en retrait de l'alignement.

Par ailleurs, la règle en question est applicable aux garages donnant directement sur une voie. Cependant sa rédaction actuelle ne le spécifie pas expressément.

- Il convient également de la modifier afin de supprimer toute interrogation.

Enfin, le tissu urbain ancien des quartiers classés en secteurs UAa, UAb et UAc se prête mal aux aménagements prescrits par l'article UA3 en matière d'accès.

- Il apparaît souhaitable que dans les secteurs UAa, UAb et UAc des centres villes, les dispositions concernées ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles d'immeubles collectifs. En effet, hormis pour des projets neufs offrant suffisamment de surface leur réalisation est souvent impossible dans le bâti existant.

Au vu des l'ensemble de ces considérations, la disposition est modifiée et précisée comme suit :

Des pans coupés de visibilité à 45° doivent être aménagés de part et d'autres du raccordement de l'accès avec la voirie principale et ce, dans l'unité foncière, en retrait de l'alignement existant ou futur, s'il en existe un. Le portail doit être implanté 2,50 mètres en recul du pan coupé. Dans les secteurs UAa, UAb et UAc, cette disposition ne concerne que les constructions nouvelles d'immeubles collectifs.

Dans le cas d'un garage donnant directement sur une voie, l'accès à celle-ci sera également doté de pans coupés à 45° et la porte du garage sera implantée 2,50 mètres en recul du pan coupé. Dans les secteurs UAa, UAb et UAc, cette disposition ne concerne que les constructions nouvelles d'immeubles collectifs.

Zone UB

Il est indiqué à l'article UB 3 que :

« Pour la création des accès, il devra être tenu compte de l'élargissement du projet de la voie sur laquelle ils se raccordent (l'aménagement d'un palier pour les terrains en pente sera nécessaire) ».

Cette disposition vise à ce que les projets d'accès tiennent compte des alignements futurs.

La rédaction de la règle est cependant confuse car il est évoqué « l'élargissement du projet de la voie », et non le projet d'élargissement de la voie...

- La disposition en question sera rectifiée de la façon suivante :

Pour la création d'un accès, il devra être tenu compte du projet d'élargissement de la voie sur laquelle il se raccorde : l'aménagement d'un palier pour les terrains en pente sera nécessaire.

Zones UB et UC

Certaines dispositions de ces articles font l'objet de plusieurs modifications décrites ci-après. Celles-ci visent à apporter plus de précisions aux règles existantes mais aussi à les mettre en adéquation avec les dispositions du PPRIF approuvé le 21 juin 2012.

Les articles UB3 et UC3 utilisent la notion d'opération d'urbanisme groupée :

« Dans le cas de la réalisation d'une opération d'urbanisme groupée (lotissement, permis de construire groupés, ZAC)... »

Dans la rédaction actuelle du PLU, cette notion comprend les lotissements, les permis de construire groupés et les ZAC. Suite à la réforme du titre IV du code de l'urbanisme, le permis de construire groupé a depuis fait place au permis valant division foncière.

On constate également l'augmentation du nombre de projets d'habitat en bande de plus de deux logements.

- Il convient de modifier l'étendue de la notion afin de couvrir également les modes d'occupation du sol évoqués ci-avant.

Les articles UB 3 et UC 3 prévoient également qu' :

« 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 ».

Cette règle ne concerne que les accès véhicules.

- Il convient par conséquent de le préciser.

Il convient également d'accorder cette disposition avec les règles du PPRIF portant sur la desserte des projets de construction. Le document de prévention prescrit dans certains cas la réalisation de voies internes à double issue et ce, pour d'évidents motifs de sécurité. Or, la réalisation d'une telle voie peut éventuellement amener le pétitionnaire concerné à créer deux accès débouchant sur la même voie extérieure à l'unité foncière, en contradiction avec la règle du PLU précitée.

- Il est donc nécessaire de modifier la règle en question afin de la rendre compatible avec le PPRI.

Il est également stipulé dans les articles UB 3 et UC 3 que :

« Des pans coupés de visibilité à 45° doivent être aménagés de part et d'autres du raccordement de l'accès avec la voirie principale et le portail doit être implanté 2,50 mètres en recul du pan coupé ».

Afin d'éviter tout malentendu, il convient de préciser que les pans coupés devront être aménagés dans l'unité foncière et en retrait de l'alignement. Cette règle est également applicable aux garages donnant directement sur une voie. Cependant la rédaction actuelle ne permet pas de s'en assurer avec certitude.

- La disposition concernée sera modifiée afin qu'elle soit plus précise.

Le PPRIF instaure un certain nombre de règles contraignantes en matière d'accès et de voirie. Elles s'appliquent directement aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

- Il a été choisi de réorganiser les articles UB3 et UC3 afin de rediriger les pétitionnaires vers le dossier de PPRIF annexé au plan local d'urbanisme lors de la mise à jour intervenue le 1^{er} octobre 2012.

Au final, voici la nouvelle rédaction des dispositions modifiées, compte tenue des précisions apportées plus haut et de leur mise en adéquation avec le PPRIF :

Dans tous les secteurs :

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire à la fois aux exigences :

- de sécurité,
- de défense contre l'incendie,
- de ramassage des ordures ménagères.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Il est interdit de réaliser plus d'un accès véhicules sur la même voie. Les équipements collectifs et les équipements publics ne sont pas soumis à cette disposition de même que les voies internes à double issues réalisées dans le cadre de la mise en œuvre des prescriptions du PPRIF.

Des pans coupés de visibilité à 45° doivent être aménagés de part et d'autre du raccordement de l'accès avec la voirie principale et ce, dans l'unité foncière, en retrait de l'alignement existant ou futur, s'il en existe un. Le portail doit être implanté 2,50 mètres en recul du pan coupé.

Dans le cas d'un garage donnant directement sur une voie, l'accès à celle-ci sera également doté de pans coupés à 45° et la porte du garage sera implantée 2,50 mètres en recul du pan coupé.

Les rampes d'accès et de sorties des garages ne devront pas avoir une pente supérieure à 3% dans les 6 mètres jouxtant la voie.

Dans les secteurs non exposés au risque d'incendie de forêt, situés en zone blanche du PPRIF :

Dans le cas de la réalisation d'une opération d'urbanisme groupée (lotissement, permis de construire valant division foncière, habitat en bande au-delà de deux logements, 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.

Dans le cas d'une opération d'urbanisme individuelle : 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 3 mètres.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées à l'intérieur de l'îlot de propriété en plate-forme de retournement dimensionnée pour les véhicules de secours. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions ou aux aménagements liés aux logements existants, sauf dans le cas de création de logement(s) supplémentaire(s) s'accompagnant de la réalisation d'une voie nouvelle.

Dans les nombreux secteurs exposés au risque d'incendie de forêt, situés dans les zones réglementées du PPRIF :

Les pétitionnaires sont invités à consulter impérativement les dispositions en matière d'accès et de voirie contenues dans le règlement du PPRIF approuvé le 21 juin 2012 et annexé en tant que servitude d'utilité publique au dossier de PLU mis à jour le 1^{er} octobre 2012 sous le numéro n°6.2.3.

Ces dispositions s'ajoutent à celles applicables dans tous les secteurs et sont opposables à tous les projets d'opérations d'urbanisme groupées ou individuelles, ainsi qu'aux projets d'extensions.

Zone UC : modifications

La zone UC concerne essentiellement des secteurs situés dans des espaces collinaires. On peut y trouver des propriétés bâties à usage d'habitation non dotées d'accès véhicules et a fortiori de stationnement. Or, la configuration de certaines parcelles rend quelques fois très difficile la réalisation d'accès véhicule conforme aux exigences du PLU.

- Il est proposé pour ces cas particuliers, de pouvoir autoriser la réalisation d'un stationnement longitudinal à la voie de desserte des parcelles concernées. L'aire de stationnement devra être munie de pans coupés à 45°. Elle ne devra pas compromettre la sécurité de la circulation publique.

La règle projetée est la suivante :

Pour les propriétés bâties non dotée d'un accès véhicule, lorsque la configuration de la parcelle rend impossible la création d'un accès véhicule conforme aux prescriptions énoncées ci-avant, il pourra être autorisé la réalisation d'un emplacement de stationnement positionné longitudinalement par rapport à la voirie. Cet aménagement ne devra pas compromettre la sécurité de la circulation.

Zones UE et UZ : Mise en adéquation des dispositions avec le PPRIF

- Il sera ajouté à la fin des articles UE3 et UZ3 un paragraphe invitant les pétitionnaires à consulter le PPRIF récemment annexé au PLU :

Dans les secteurs exposés au risque d'incendie de forêt, situés dans les zones réglementées du PPRIF :

Les pétitionnaires sont invités à consulter impérativement les dispositions en matière d'accès et de voirie contenues dans le règlement du PPRIF approuvé le 21 juin 2012 et annexé en tant que servitude d'utilité publique au dossier de PLU mis à jour le 1^{er} octobre 2012 sous le numéro n°6.2.3.

Ces dispositions s'ajoutent à celles applicables dans tous les secteurs et sont opposables directement aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

D. Article 4 - Desserte par les réseaux

→ *Prise en compte de la révision simplifiée n°1 dans l'article UE 4*

Zone UE

Assainissement

Concernant les eaux usées et les eaux vannes, la révision simplifiée n° 1 dispose qu'en secteur UEd, « *toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement* ».

- Un alinéa dédié à cette disposition sera ajouté dans la présente modification, à la fin de la partie concernant l'assainissement :

Dans le secteur UEd :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

E. Article 5 - Caractéristique des terrains

→ *Modification et précision sur l'étendue d'une disposition en zone UC*

Zone UC

Le règlement du P.L.U en vigueur règlemente la superficie minimale des terrains pour qu'ils soient constructibles, et ce dans les différents secteurs de la zone UC.

Il est stipulé que le minimum instauré s'applique à l'intérieur des lots de lotissements.

La présente modification a choisi de soumettre à la règle de l'unité foncière les divisions issues des permis valant division foncière (Cf. ci-avant la modification proposée dans l'article UC2).

- Afin de coordonner les articles UC 2 et UC 5, il est proposé de compléter ce dernier de la manière suivante :

Ce minimum s'applique à l'intérieur des lots de lotissements ainsi qu'aux divisions issues des permis valant division foncière.

-0-0-0-0-

L'article UC 5 stipule aussi que le minimum instauré 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* ».

Au regard du droit de l'urbanisme, cette exception ne peut concerner que les seules constructions régulièrement édifiées. Cependant la règle ne le précise pas.

- Il convient d'ajouter à l'article UC5 la précision suivante concernant l'étendue de cette exception :

«...à la condition que la construction initiale ait été régulièrement édifiée ».

F. Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

→ *Modification des intitulés de l'article, nouvelle règle concernant les établissements hôteliers, modifications et suppressions, rectification d'une erreur matérielle, réorganisation de la partie concernant les voies privées*

L'intitulé du présent article peut prêter à confusion, certains lecteurs pouvant comprendre que les règles du plan local d'urbanisme en matière d'implantation des constructions ne s'appliquent que sur les voies publiques et les emprises publiques.

Pourtant les règles contenues dans les articles 6 des différentes zones du PLU s'appliquent bien aux voies privées.

- Il est proposé de modifier l'intitulé des articles concernés, afin d'éviter toute mauvaise interprétation quant à son champ d'application :

IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.

Zone UA et UB

Dans l'ensemble des secteurs :

Il apparaît souhaitable de soutenir l'activité touristique et notamment le secteur hôtelier grâce à des règles adaptées. Il s'agit notamment de permettre l'adaptation des établissements en activités aux normes les plus récentes ou encore d'accroître leur capacité d'accueil.

- Il est donc proposé de rendre possible leur surélévation ou leur reconstruction au droit de l'emprise existante, nonobstant les dispositions contraires de l'article UA6 :

Concernant les établissements hôteliers en activité, leur surélévation ou leur reconstruction pourra être effectuée au droit de l'emprise existante, à leur hauteur initiale

ou en respectant la hauteur fixée par le PLU, dès lors qu'ils sont implantés en dehors d'un alignement et hors emplacement réservé ou servitude d'élargissement. Les constructions qui bénéficieront de cette disposition devront conserver leur destination hôtelière après les travaux. Aucun changement de destination ne pourra être autorisé.

Partie concernant les voies publiques dans les zones UA, UB, UC

- Afin d'éviter toute interprétation, la partie de l'article concernant les voies publiques est renommée comme suit :

Emprises et voies publiques

Cette partie fait l'objet des modifications, suppressions et rectifications suivantes :

En zone UA

Il est stipulé dans la partie portant sur les emprises et les voies publiques que :

« 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 ».

- Afin d'éviter que les extensions éventuelles interfèrent avec certains emplacements réservés, projets d'élargissement ou de création de voies, il est proposé de réorganiser cette règle de la façon suivante :

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

Toujours dans les règles générales, il est stipulé que :

« Toute construction (...) devra être implantée en tout point du bâtiment à l'alignement ». Plus loin, il est indiqué : « toutefois les garages peuvent être implantés en retrait par rapport à l'alignement pour des raisons de sécurité ».

Le caractère facultatif de cette dernière règle vient en contradiction avec l'article UA 3 complété par la présente modification. Cet article impose désormais pour d'évidentes raisons de sécurité en matière de circulation, que : *« Des pans coupés de visibilité à 45° doivent être aménagés de part et d'autres du raccordement de l'accès avec la voirie principale et ce, dans l'unité foncière, en retrait de l'alignement existant ou futur, s'il en existe un. Le portail doit quant à lui être implanté 2,50 mètres en recul du pan coupé.*

Dans le cas d'un garage donnant directement sur une voie, l'accès à celui-ci sera également doté de pans coupés à 45° et la porte du garage sera implantée 2,50 mètres en recul du pan coupé ».

- Il s'agit par conséquent de remplacer la règle d'application facultative de l'article UA 6 par la disposition obligatoire suivante, destinée à s'accorder avec les prescriptions l'article UA3 :

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

-o-o-o-o-o-

Dans le secteur UAb de Golfe-Juan centre, une disposition énonce que :

« 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 ».

Cette règle a été insérée dans le PLU afin de permettre aux constructions nouvelles une certaine inspiration auprès des constructions art déco et modern style existantes dans le secteur. Il s'agissait de rendre possible la réalisation de « bow-windows ».

- Insuffisamment claire elle est réécrite de la façon suivante :

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

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

-o-o-o-o-o-

Dans le secteur UAd de Vallauris centre, il est édicté les règles suivantes :

« 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 ».*

- Ces prescriptions sont modifiées comme suit afin d'éviter toute confusion et interprétation contradictoire :

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

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

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

En zone UB

Il est stipulé dans la partie portant sur les emprises et les voies publiques que :

« En bordure de la future RD6007, les constructions à usage d'habitation devront s'implanter à 35 mètres de l'axe de la voie ».

Il s'agit en fait de la RD 6107.

- La mention erronée sera corrigée.

La commune dispose désormais de l'emprise définitive du projet de la RD 6107. Celle-ci a été reportée sur les documents graphiques du PLU à l'occasion de la présente modification.

- Il est donc proposé de calculer désormais la marge de recul à partir de la limite de l'emprise de la future voie et non plus par rapport à son axe.
- Il est également proposé de réduire à 15 mètres la marge de recul, et ce pour toutes les constructions, du fait du caractère urbain des zones traversées par le projet de voie.

La règle est modifiée comme suit :

« En bordure de la future RD6107, les constructions devront s'implanter à 15 mètres de la limite de l'emprise de la voie ».

-0-0-0-0-

Il est également prévu qu'en secteur UBc :

« Toute construction doit s'implanter au-delà de la marge de recul figurant sur le document graphique 3 ».

- Cette disposition est complétée afin de préciser qu'il s'agit du document graphique 3c.

En zone UC

Il est stipulé dans la partie concernant les emprises et les voies publiques que les garages peuvent être implantés :

«-à deux mètres minimum en retrait de l'alignement, lorsqu'ils sont édifiés en excavation dans les terrains situés en contre-haut des voies. De part et d'autre de leur entrée, la visibilité

doit être assurée par des pans coupés à 45°. Leur dalle de couverture peut être agrémentée de plantation,

-à l'alignement des voies lorsqu'ils sont édifiés en contrebas de ces voies à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée et qu'elle soit agrémentée de plantation».

L'article UC3 aménagé par la présente modification impose quant à lui que :

« Des pans coupés de visibilité à 45° doivent être aménagés de part et d'autre du raccordement de l'accès avec la voirie principale et ce, dans l'unité foncière. Le portail ou la porte de garage doit être implanté 2,50 mètres en recul du pan coupé ».

- Dès lors, il convient d'adapter la disposition qui fixe l'implantation des garages édifiés en excavation par rapport à l'alignement en imposant une distance équivalente à celle de l'article UC3, soit 2,5 mètres :

*- à **deux mètres cinquante** minimum en retrait de l'alignement, lorsqu'ils sont édifiés en excavation (...) de part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45°... »*

- à l'alignement des voies lorsqu'ils sont édifiés en contre bas...».

- Cette disposition est repositionnée en troisième alinéa de façon à ne pas provoquer de confusion avec la règle concernant l'implantation des constructions en bordure de voie départementale.

Cette dernière s'impose à toute implantation et ne permet pas l'édification de garage dans la marge de recul, ni de bassins de rétention.

- Elle est repositionnée, en avant dernier alinéa de la partie concernant les voies publiques, de façon à constituer une exception couvrant toutes les règles d'implantation qui y sont contenues.

Partie concernant les voies publiques dans les zones UE et UZ

- La partie de l'article concernant les voies publiques est renommée comme suit afin d'éviter toute interprétation :

Emprises et voies publiques

Partie concernant les voies privées dans les zones UA, UB, UC, UE et UZ

L'article 6 traitant de l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques prévoit deux corps de règles différents selon qu'il s'agit de voies publiques ou de voies privées. Concernant

ces dernières, le PLU modifié le 15 décembre 2010 a opéré la distinction entre deux types de voies privées :

« 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 ».

L'application de cette distinction n'a pas permis de prendre en compte les spécificités communales en matière de voirie privée.

- Elle est donc supprimée et les voies privées seront traitées de façon unitaire dans une seule partie dénommée :

Voies privées

La réorganisation proposée entraîne un réaménagement des dispositions concernées.

- Elles sont regroupées dans une partie unique ainsi que certaines modifications et suppressions dans les zones évoquées ci-après.

En zone UA

- La disposition suivante demeure en l'état mais est placée en début de partie pour une meilleure compréhension :

Toute construction (balcon et oriels compris) devra être implantée en tout point du bâtiment en limite d'emprise de la voie privée.

-O-O-O-O-

Dans la rédaction avant modification, il est stipulé que :

« La surélévation totale de construction existante et régulièrement édifiée pourra être autorisée au droit de l'emprise existante dudit bâtiment ».

- Cette disposition sera complétée afin d'éviter qu'elle interfère avec certains projets de création de voies :

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

-O-O-O-O-

Il est précisé que la disposition suivante demeure :

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

-O-O-O-O-

- Tout comme dans la partie concernant les voies publiques, il convient également de mettre en adéquation avec l'article UA3 la disposition portant sur l'implantation des garages (voir explication ci-avant) :

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

-O-O-O-O-

- La disposition suivante est supprimée car inapplicable en bordure des voies privées :

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

En zone UB

- La partie concernant les voies privées est réorganisée comme suit, sans modification des dispositions existantes :

Toute construction (balcon et oriels compris) y compris les piscines, bassins, plans d'eau et serres devra s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise de la voie privée (disposition déjà existante).

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

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé (disposition déjà existante).

En zone UC

La disposition ayant trait à l'implantation des garages est modifiée car elle évoque « l'alignement » et « l'alignement des voies », termes impropres en la circonstance puisqu'il ne peut y avoir d'alignement sur les voies privées.

- Les termes en question sont remplacés par « l'emprise de la voie » pour le premier alinéa et « en limite d'emprise de la voie » pour le second alinéa.

Comme dans la partie dédiée aux voies publiques, cette disposition devra également être mise en adéquation avec les dispositions de l'article UC3 concernant les accès (voir ci-avant).

- Au final, la partie de l'article UC6 concernant les voies privées est réorganisée comme suit :

Toute construction (balcon et oriels compris) y compris les piscines, bassins, plans d'eau et serres, devra s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise de la voie privée (disposition déjà existante).

Les garages peuvent être implantés :

à deux mètres cinquante minimum en retrait de l'emprise de la voie, lorsqu'ils sont édifiés en excavation dans les terrains situés en contre-haut des voies. De part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45°. Leur dalle de couverture peut être agrémentée de plantation (cette disposition est modifiée afin qu'elle soit en adéquation avec la règle l'article UC 3 concernant l'implantation des accès, voir explication ci-avant).

-en limite d'emprise de la voie lorsqu'ils sont édifiés en contre bas de ces voies à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée et qu'elle soit agrémentée de plantation.

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

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé (disposition déjà existante).

Dans la zone UE

Hormis la suppression de la distinction entre voies privées ne se terminant pas en impasse et voies privées se terminant en impasse, l'article UE 6 fait l'objet des mises à jour suivantes afin de tenir compte de la création d'un secteur UEd par la révision simplifiée n°1 du PLU.

Dans la partie portant sur les voies publiques, le PLU impose que :

« Dans le secteur UEb, toute construction devra s'implanter au-delà de la marge de recul figurant sur le document graphique n°3a ».

La révision simplifiée n°1 a soumis le secteur UEd à cette règle.

- La disposition concernée est modifiée afin qu'elle concerne aussi le secteur UEd :

Dans les secteurs UEb et UEd, toute construction devra s'implanter au-delà de la marge de recul figurant sur le document graphique n°3a du PLU.

Les dispositions de l'article UE 6 prévoient en règle principale que :

« *Toute construction, devra s'implanter en tout point à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement* ».

La révision simplifiée n°1 a entendu créer une exception pour le secteur UEd où « *toute construction peut s'implanter en tous points à l'alignement ou en retrait* ».

- Il est par conséquent ajouté à la partie concernant les voies publiques un alinéa dédié à cette exception :

Toutefois dans le secteur UEd toute construction pourra s'implanter en tous points à l'alignement ou en retrait.

- Cette exception est également insérée dans la partie concernant les voies privées :

Toutefois dans le secteur UEd toute construction pourra s'implanter en tous points en limite de l'emprise de la voie privée ou en retrait ».

G. Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

→ *Suppression de dispositions redondantes, nouvelle règle concernant les établissements hôteliers, prise en compte de la révision simplifiée n°1*

Zones UA et UB

Il a été développé à la présentation des modifications concernant les articles 6 des zones du PLU qu'il apparaissait souhaitable de soutenir l'activité touristique et notamment le secteur hôtelier grâce à des règles adaptées (Cf. ci-avant).

- La règle issue de cette réflexion, insérée dans les articles UA6 et UB 6 est également insérée dans les articles UA7 et UB7 afin de permettre son application quelque soit la configuration de la parcelle :

Concernant les établissements hôteliers en activité, leur surélévation ou leur reconstruction pourra être effectuée au droit de l'emprise existante, à leur hauteur initiale ou en respectant la hauteur fixée par le PLU, nonobstant les dispositions contraires de l'article UA7/UB7. Les constructions qui bénéficieront de cette disposition devront conserver leur destination hôtelière après les travaux. Aucun changement de destination ne pourra être autorisé.

Zone UB

L'article UB6 prévoit pour les voies publiques et les voies privées que :

« *Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé (...) ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé* ».

Or cette disposition est également présente dans l'article UB7.

- Surabondante, elle est supprimée.

Zones UB, UC

Les articles UB 7 et UC7 du PLU comportent la disposition suivante :

« tout bâtiment ainsi que les piscines, bassins, plans d'eau et serres devra être éloignée en tout point d'au moins 10 mètres des axes de vallons non recouverts identifiés sur la carte le lit des vallons page 18 du présent règlement ».

Cette disposition est redondante car les articles UB1 et UC1 comportent déjà cette interdiction de construire et d'aménager dans une bande de 10 mètres à compter de l'axe des vallons repérés au PLU.

- Inutile et moins bien explicitée, elle sera donc supprimée du règlement modifié.

Zone UE

L'article UE 7 prévoit que :

« Toute construction, y compris les piscines, bassins et plans d'eau devra être éloignée en tout point d'au moins 5 mètres des limites séparatives ».

La révision simplifiée n°1 prescrit en revanche qu'en secteur UEd :

« Toute construction peut s'implanter en tout point en limite séparative ou en retrait ».

- Afin de prendre en compte cette exception, il convient de modifier l'article UE7 en y ajoutant la disposition suivante :

Toutefois dans le secteur UEd, toute construction peut s'implanter en tous points en limite séparative ou en retrait.

H. Article 9 - Emprise au sol

→ ***Précision et prise en compte de la révision simplifiée n°1***

Zone UE

Il est stipulé dans la rédaction actuelle que :

« La règle de l'emprise au sol n'est pas réglementée dans les secteurs UEa, UEb ».

- Suite à la révision simplifiée n°1 du PLU, il convient d'ajouter à cette liste le secteur UEd, créé par la dite révision et où la règle de l'emprise au sol n'est pas réglementée :

La règle de l'emprise au sol n'est pas réglementée dans les secteurs UEa, UEb et UEd.

Zone UP

L'article UP 9 prévoit que :

« Les constructions à usage de commerce y compris à usage de restauration, les terrasses et les vérandas, devront être implantées dans le polygone d'emprise figurant sur le document graphique ».

- Il est proposé de préciser de quel document graphique il s'agit en rajoutant :

«...sur le document graphique n°3c.».

I. Article 10 - Hauteur maximum des constructions

→ *Prise en compte de la création de deux secteurs de majoration de la constructibilité, prise en compte de la révision simplifiée n°1, précisions, modifications, ajout de nouvelles dispositions et suppression d'un terme*

Dans les secteurs UAb et UBe

Le 14 décembre 2011, le Conseil municipal a, par délibération, et selon les possibilités offertes par l'article L.127-1 du code de l'urbanisme, instauré deux secteurs de majoration du volume constructible dans le centre ville de Vallauris. La majoration, qui est de 25%, ne peut être consentie que si le projet d'habitat collectif comporte un pourcentage équivalent, soit 25 %, de logements sociaux.

Les secteurs de majoration mis en place sont situés quartier du Champ du Village. L'un se situe en secteur UAb du PLU, l'autre en secteur UBe. Chacun ne couvre qu'une petite superficie des zones du PLU concernées.

En l'absence de COS ou de CES dans les secteurs UAb et UBe, l'augmentation de la constructibilité a été obtenue par une majoration de 25 % de la hauteur possible. Celle-ci qui était de 12 mètres a été portée à 15 mètres dans les deux secteurs de majoration.

- Une règle de hauteur propre aux secteurs majorés est insérée dans les articles UA10 et UB10 et plus précisément dans les parties concernant les secteurs UAb et UBe :

Dans le secteur de majoration du volume constructible du Champ du Village (dispositif de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme), la hauteur des bâtiments collectifs d'habitation pourra atteindre 15 mètres à la condition expresse que 25% des logements projetés soient des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation (Cf. en annexe 6.9, les secteurs de majoration du volume constructible instaurés sur le centre ville de Vallauris par la délibération du Conseil municipal du 14 décembre 2011).

Zones UA et UB

L'application des règles concernant le calcul de la hauteur à certaines toitures dénuées d'égout de toit s'est avéré quelques fois délicate.

- Il est proposé de compléter ces règles par la disposition suivante afin d'éviter toute interprétation erronée ou permissive :

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

Zone UB

L'article UB 10 dispose que :

« L'implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au minimum ».

- Ne concernant pas la hauteur des constructions, cette disposition est déplacée vers l'article UB 11.

Zone UC

En l'état, la règle de calcul de la hauteur est organisée en deux paragraphes comme suit :

« 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 ».

- Il est proposé de simplifier cette règle afin d'en permettre une lecture aisée, non sujette à interprétation et par là même une application plus simple :

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

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

Les constructions s'inscriront en dessous d'un plan parallèle au terrain naturel ou excavé, tracé à une distance verticale de 7 mètres. 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 en dessous du plan parallèle précité.

-O-O-O-O-O-

Dans le cas de création de restanques, il est stipulé à l'article UC10 que :

« Les nouveaux murs n'excéderont pas 1,50 mètre de hauteur. Si le terrain comporte des restanques existantes, les restanques créées respecteront leur altimétrie sans toutefois excéder 1,50 mètre de hauteur ».

- Cette disposition est complétée afin de prendre en compte certaines restanques existantes pouvant atteindre 2 mètres de hauteur :

Les nouveaux murs n'excéderont pas 1,50 mètre de hauteur. Si le terrain comporte des restanques existantes d'une hauteur supérieure, les restanques créées respecteront leur altimétrie sans toutefois excéder 2 mètres de hauteur.

Zone UE

L'article UE 10 prescrit des règles pour l'ensemble des secteurs ainsi que secteur par secteur :

« Dans l'ensemble des secteurs :

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, la hauteur mesurée en tout point des façades ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit au-dessus du sol naturel ou excavé.

La hauteur des équipements collectifs et des équipements publics, mesurée en tout point des façades du point le plus bas du sol naturel ou excavé, jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne devra pas excéder 12 mètres.

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.

La hauteur fixée relative aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Dans les secteurs UEa et UEb :

La hauteur des constructions mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé ne devra pas excéder 9 mètres à l'égout du toit.

Dans le secteur UEc :

La hauteur des constructions n'est pas réglementée ».

La lecture de l'article fait apparaître un défaut de coordination entre ses différentes dispositions qui pourrait conduire à des interprétations contradictoires. En outre il est évoqué plusieurs fois « *les constructions à usage d'habitation individuelle* », alors que le code de l'urbanisme ne permet pas de préciser des hauteurs différentes pour les constructions individuelles et pour les constructions collectives.

- Il est donc proposé de réorganiser les dispositions de cet article afin de mieux les coordonner. A cette occasion, on y intégrera les règles afférentes au nouveau secteur UEd, crée par la révision simplifiée n°1 du PLU :

Dans l'ensemble des secteurs :

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur mesurée en tout point des façades ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit au-dessus du sol naturel ou excavé.

Hormis en secteur UEd, 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.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public, les hauteurs fixées pourront être dépassées lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Dans les secteurs UEa et UEb :

La hauteur des constructions autres qu'à usage d'habitation mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé ne devra pas excéder 9 mètres à l'égout du toit.

Dans le secteur UEc :

La hauteur des constructions autres qu'à usage d'habitation n'est pas réglementée.

Dans le secteur UEd :

La hauteur des constructions mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé ne devra pas excéder :

- Pour les équipements sportifs, pour les bâtiments liés à l'accueil, aux bureaux, à la formation, à la restauration et pour les bâtiments à usage d'hébergement liés au complexe sportif et aux activités de santé et de loisir : 12 mètres maximum à l'égout du toit ;
- Pour les superstructures liées aux équipements sportifs (mâts, chapiteaux,...) : la hauteur n'est pas réglementée.
- La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 3,50 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,50 mètre de hauteur au dessus du sol.

La hauteur fixée relative aux équipements collectifs, aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Zone UZ

Le calcul de la hauteur des constructions y est réglementé de la manière suivante :

« La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades du point le plus bas du sol naturel ou excavé, jusqu'au niveau de l'égout du toit ne devra pas excéder 9 mètres ».

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

Dans tous les secteurs UZ, la hauteur ne pourra excéder 9 mètres, hormis pour les exceptions visées ci-dessous.

-o-o-o-o-

- Le terme « toutefois » utilisé en début de la disposition suivante est supprimé afin de rectifier la syntaxe de l'article au regard des modifications évoquées ci-dessus :

~~Toutefois~~ Pour les constructions isolées à usage de stationnement la hauteur ne devra pas excéder 3 mètres (...).

La volonté communale de soutenir l'activité touristique et notamment le secteur hôtelier grâce à des règles adaptées a été développé ci-avant. C'est sur cette même motivation qu'il est proposé d'instaurer dans le secteur UZa une hauteur différenciée pour les constructions à destination hôtelière.

- Il est proposé de porter la hauteur maximale des constructions à destination hôtelière à 12 mètres maximum au lieu de 9 mètres. A cette fin, la règle est modifiée comme suit :

Dans le secteur UZa, la hauteur des constructions à destination hôtelière, ne devra pas excéder 12 mètres.

J. Article 11 - Aspect extérieur

→ *Nouvelle disposition, modifications, précisions et suppression*

Zone UA – Secteurs UAb, UAc et UAd

Toitures

Dans le 11.2 de l'article UA 11, il est stipulé que :

« *Les toitures terrasses sont autorisées* ».

Cependant, la disposition précédente impose que :

« *La volumétrie des couvertements du bâti existant doit être maintenue* ».

De la combinaison de ces deux dispositions résulte que les travaux sur bâtiments existants ne sauraient engendrer la création d'une toiture terrasse en lieu et place d'un couvrement existant, à moins qu'elle ne préexiste.

- Tout cela n'étant pas très évident pour le lecteur, la première règle en question est complétée comme suit afin d'ôter toute imprécision :

La volumétrie des couvertements du bâti existant doit être maintenue. Les travaux sur bâtiment existant ne sauraient engendrer le remplacement d'un couvrement existant en tuiles par une toiture terrasse, à moins qu'elle ne préexiste.

- Quand à la seconde règle, il sera précisé qu'elle ne s'applique qu'aux nouveaux bâtiments :

Les toitures terrasses sont autorisées pour les nouveaux bâtiments.

-o-o-o-o-

Le 11.2 de l'article UA 11 stipule également que des châssis de toit tel que les tabatières peuvent être implantés aux conditions suivantes :

- *châssis métallique et rectangulaire,*

- *implantation à fleur de couverture,*
 - *un châssis maximum par versant,*
 - *largeur maximum de 0,55 mètre pour les châssis oscillo-basculants.*
- Il est proposé de porter à deux le nombre de châssis maximum par versant de toiture, afin notamment d'augmenter les possibilités d'aménagements des surfaces existantes :
- deux châssis maximum par versant,

Zone UB

Toitures

Ce paragraphe dispose que :

- *« Les toitures terrasses sont autorisées ».*

Il est proposé de modifier cette disposition de manière à préciser les formes de toitures possibles.

- Elles pourront être à un ou plusieurs pans. Leur pente sera comprise entre 25 et 35 %.
- Les toitures terrasses sont également autorisées.

Zone UB et UC

Dispositions générales

Il y est stipulé que :

« Les constructions doivent contribuer à l'harmonie de leur environnement par les bonnes proportions de leur volume et de leurs éléments de façades ainsi que par la qualité des matériaux mis en œuvre et par le choix des couleurs employées pour leur embellissement ».

Cette disposition trop vague ne permet pas une application concrète.

- Elle est remplacée par la règle suivante :

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume et exclure tout décrochement inutile. L'implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au minimum.

Façades

Il est posé la règle suivante :

« Les constructions à ossature bois sont autorisées à condition qu'elles soient recouvertes par un parement de façade. L'aspect bois de la totalité de la construction est interdit ».

Cette règle apparaît désormais peu adaptée eu égard aux évolutions et aux tendances en matière de construction bois et écologique.

- On lui substituera une disposition plus explicite, excluant les espèces de bois exotiques et le pin douglas par souci esthétique et environnemental. Cette règle prendra également en compte l'interdiction des constructions en bois dans certains secteurs du plan de prévention des incendies de forêt :

Les constructions à ossature bois ou tout autre matériau naturel sont autorisées à condition qu'elles soient recouvertes par un enduit de façade. Un parement bois pourra toutefois-être réalisé dans des espèces locales (pas de bois exotiques ni de pin douglas) pour une surface de façade n'excédant pas 50%. Il est rappelé que les constructions bois sont interdites dans les zonages R, B1 et B1a du PPRIF annexé le 1^{er} octobre 2012 au PLU mis à jour (cf. annexe n°6.2.3 du dossier de PLU mis à jour).

-o-o-o-o-

L'insertion dans le site des piscines doit respecter les objectifs de protection du site inscrit et des paysages de la commune. Cependant le PLU ne contient aucune règle en ce sens.

- Il est par conséquent proposé l'insertion d'un paragraphe consacré aux piscines édictant d'une part, qu'elles devront être implantées au plus près du terrain naturel et d'autre part, que leur revêtement intérieur ne devra pas être de couleur bleue. Il s'agit d'obtenir un rendu paysager le plus naturel possible :

Piscines

Elles doivent être implantées au plus près du terrain naturel. Leur revêtement intérieur ne devra pas être de couleur bleue.

Clôtures

Les murets de clôtures en pierre sont des éléments vernaculaires qui agrémentent les paysages.

- Par conséquent, il importe d'insérer dans l'article UC11 une disposition destinée à les préserver :

Toute intervention (reconstruction, prolongement, surélévation, ...) sur un mur bahut en pierre devra se faire à l'identique de l'existant.

Restanques exhaussements, soutènements

- Comme il expliqué plus loin (voir le paragraphe K se rapportant à l'article 13), la disposition suivante qui concerne les restanques est déplacée des articles UB13 et UC13 vers les articles UB11 et UC11, afin d'y trouver une place plus logique :

La largeur des restanques, exhaussements et soutènements à créer sera d'au moins 3 mètres.

En zone UC

Toitures

Ce paragraphe dispose que :

- « *Les toitures terrasses sont autorisées* ».

Eu égard aux enjeux de protection des perspectives paysagères, il convient de favoriser une meilleure insertion dans le site des constructions nouvelles et de conserver l'aspect traditionnel des constructions déjà existantes.

- A cette fin, il est proposé d'étoffer la disposition sur les toitures de manière à préciser les formes de couverture possibles, comme suit :
- Elles pourront être à un ou plusieurs pans. Leur pente sera comprise entre 25 et 35 %.
- Les toitures terrasses sont également autorisées si elles sont végétalisées.
- Le remplacement des toitures tuiles des bâtiments d'habitation existants par des toitures terrasses est interdit.

Façades

Le paragraphe portant sur les façades prévoit de limiter le linéaire horizontal de celles-ci selon la taille de l'unité foncière. La règle impose notamment pour les terrains de 1500 m² à 5000 m² un linéaire qui ne pourra excéder 20 mètres. Les terrains contenant moins de 1500 m² ne sont donc pas assujettis à cette disposition. Cependant, bien qu'ils ne soient pas constructibles, les habitations existantes qu'ils supportent peuvent faire l'objet d'extensions. Ces dernières pourraient ainsi dépasser la longueur maximale alors que les constructions nouvelles sont elles, limitées à 20 mètres...

- Il est impératif de corriger cet illogisme afin de restaurer une progressivité dans la règle au regard de la taille de l'unité foncière. La disposition concernée est par conséquent réécrite :

« 20 mètres pour les terrains d'une surface inférieure à 5000 m² ».

-O-O-O-O-

La protection des perspectives paysagères sous-entend également de lutter contre l'uniformisation architecturale.

- A cette fin il est proposé d'ajouter un paragraphe concernant les saillies, interdisant les balcons filants d'un pignon à l'autre :

Saillies

Les balcons filants d'un pignon à l'autre sont interdits.

Zone UZ

L'article UZ 11 dispose que :

« *Sont autorisés :*

Des toitures terrasses non accessibles »

Il stipule également que :

« *Les aires de stationnement en toitures sont interdites ».*

Une gestion plus économe des espaces impose de réduire l'emprise des stationnements autour des bâtiments. Autoriser le stationnement en toiture peut contribuer à cet objectif.

- Pour ce faire, il convient d'aménager la première règle et de supprimer la seconde :

Sont autorisés :

Des toitures terrasses non accessibles, à l'exception de celles accueillant du stationnement ;

~~Les aires de stationnement en toitures sont interdites.~~

-O-O-O-O-

Il est également suggéré d'autoriser les parements en bois sur façades maçonnées, à l'exception de ceux réalisés en pin douglas ou en bois exotique, par souci architectural et environnemental.

- Cette disposition serait soumise au respect des dispositions constructives du PPRIF, contenues à l'annexe 1 du règlement du plan de prévention :

Les parements bois sur façades maçonnées sont autorisés, à l'exception des bois exotiques et du pin douglas et sous réserve de respecter les dispositions constructives contenues à l'annexe 1 du règlement du PPRIF.

-O-O-O-O-

Le PPRIF approuvé le 21 juin 2012 et annexé au PLU le 1^{er} octobre 2012 interdit les constructions bois dans certaines zones à risque.

- Il sera rappelé cette interdiction dans les zones concernées :

Les constructions bois sont interdites dans les zonages R, B1 et B1a du PPRIF annexé le 1^{er} octobre 2012 au PLU mis à jour (cf. annexe n°6.2.3 du dossier de PLU mis à jour).

K. Article 12 - Stationnement

→ **Modifications, suppressions, nouvelles dispositions et prise en compte de la révision simplifiée n°1 du PLU**

Zone UA – Secteurs UAb, UAac et UAad

Cette partie fait l'objet de plusieurs modifications, précisions.

Il est posé la règle suivante :

« Pour la création d'habitation, hormis les logements aidés par l'Etat : au minimum 1,5 place de stationnement par logement, et de plus pour l'habitat collectif 0,2 place de stationnement pour deux-roues par logement ».

Il convient de rendre cette disposition plus explicite ainsi que de tenir compte du développement des modes de déplacement doux.

- La rédaction de la règle sera modifiée, sans en changer l'esprit. Au passage, le nombre de places de stationnement pour deux roues est revu à la hausse, 0,5 au lieu de 0,2 :
- pour la création d'habitation, hormis les logements aidés par l'Etat : au minimum 1,5 place de stationnement par logement à laquelle doit être ajoutée pour l'habitat collectif 0,5 place de stationnement pour deux-roues par logement.

En l'état, dans les secteurs concernés, la rédaction actuelle du PLU n'impose pas de prévoir des places de stationnement à l'occasion de la création de surface commerciale.

- Au regard des besoins de la commune, il est nécessaire d'instaurer une règle supplémentaire, afin d'imposer un minimum de places de stationnement pour les commerces et activités créés à l'occasion de la réalisation d'immeubles collectifs d'habitation :
- dans les projets neufs de collectifs d'habitation, la création de plus de 100 m² de SP à destination de commerce, de bureaux, d'artisanat ou d'entrepôt devra s'accompagner d'au minimum 1 place de stationnement pour 40 m² de SP.

La règle concernant le stationnement pour les hôtels et résidences avec services est également modifiée.

- Elle est augmentée de la notion de logement, afin d'éviter toute interprétation erronée.
- La règle concernant l'établissement du nombre de places de stationnement pour deux roues est aussi modifiée, imposant dorénavant 0,5 place par chambre ou logement au lieu d'un nombre fixe de 10 places, afin d'instaurer une progressivité du nombre de places de stationnement pour deux roues eu égard à la taille de l'activité :
 - pour les hôtels ou les résidences avec services : au minimum 1 place de stationnement par chambre ou logement et 0,5 places de stationnement deux-roues par chambre ou logement.

L'article UA12 s'achève sur deux règles d'application malaisée : l'une est censée réglementer le stationnement pour les « équipements recevant du public », l'autre le stationnement pour les « constructions non prévues ci-dessus » :

« Pour les équipements recevant du public, les salles de réunion ou de spectacle comprenant plus de 50 places de capacité d'accueil : au minimum 2 places de stationnement et 0,5 place de stationnement deux-roues pour 10 places de capacité d'accueil.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables ».

La première règle retranscrite ci-dessus vise la notion d'équipements recevant du public. Celle-ci se rapproche de la notion d'établissements recevant du public, sans qu'elle soit expressément définie, laissant la porte ouverte à diverses interprétations quant à la nature des équipements concernés.

- La notion d'équipements recevant du public sera par conséquent remplacée par la notion d'établissements recevant du public, dont la définition ne prête pas à interprétation.

La seconde règle est censée couvrir les autres constructions non expressément visées dans l'article UA12 en renvoyant le lecteur aux constructions auxquelles elles sont le plus directement assimilables. Cette disposition est désormais superflue du fait des précisions apportées ci-avant.

- Elle est par conséquent supprimée.

Zone UB

Elle est concernée par les modifications suivantes.

Concernant les différentes activités autorisées dans la zone UB, l'article UB12 dispose dans sa rédaction actuelle que :

« Pour la création de plus de 100 m² de SHON à usage de bureau, de commerce ou de restaurant, au minimum 1,5 place de stationnement pour 40 m² de SHON ».

Certaines activités ne sont pas comprises dans cette rédaction.

- Afin d'éviter un vide réglementaire, la règle doit être complétée :
- Pour la création de plus de 100 m² de SP à usage de commerce (restaurants compris), de bureau, d'artisanat ou d'entrepôt au minimum 1,5 place de stationnement pour 40 m² de SP.

La commune de Vallauris Golfe-Juan projette la réalisation d'une cuisine centrale destinée à desservir les cantines de la commune.

- Afin de permettre la réalisation de ce projet, il est ajoutée une disposition pour encadrer le stationnement accompagnant les activités industrielles liées au fonctionnement des services publics communaux :

Pour les activités industrielles liées au fonctionnement des services publics communaux, au minimum 0,5 place de stationnement pour 40 m² de SP et 5 places de stationnement deux-roues.

L'article UB12 s'achève sur deux règles d'application malaisée : l'une est censée réglementer le stationnement pour les « équipements recevant du public », l'autre le stationnement pour les « constructions non prévues ci-dessus » :

« Pour les équipements recevant du public, les salles de réunion ou de spectacle comprenant plus de 50 places de capacité d'accueil : au minimum 2 places de stationnement et 0,5 place de stationnement deux-roues pour 10 places de capacité d'accueil.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables ».

La première règle retranscrite ci-dessus vise la notion d'équipements recevant du public. Celle-ci se rapproche de la notion d'établissements recevant du public, sans qu'elle soit expressément définie, laissant la porte ouverte à diverses interprétations quant à la nature des équipements concernés.

- Il est par conséquent proposé de remplacer la notion d'équipements recevant du public par celle d'établissements recevant du public.

La seconde règle est censée couvrir les autres constructions non expressément visées dans l'article UB12, en renvoyant le lecteur aux constructions auxquelles elles sont le plus

directement assimilables. Cette disposition est désormais superflue du fait des précisions apportées ci-avant.

- Elle est par conséquent supprimée.

Zones UB et UC

Les articles UB12 et UC12 imposent pour les logements sociaux la réalisation d'une place de stationnement. Au-delà de deux logements réalisés ils imposent également une place de stationnement pour deux-roues par tranche de 2 logements.

- Cette dernière disposition est illégale au regard de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme qui stipule « *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...* ».

La disposition en cause est donc supprimée des articles UB12 et UC12.

Zones UB, UC et UZ

La règle concernant le stationnement pour les hôtels et résidences avec services est augmentée de la notion de logement, afin d'éviter toute interprétation erronée. Il convient également d'instaurer une progressivité du nombre de places de stationnement pour deux roues eu égard à la taille de l'activité.

- Outre l'ajout de la notion de logement, il est proposé de fixer le nombre de places de stationnement pour deux roues à 0,5 place par chambre ou logement au lieu d'un nombre fixe de 10 places par établissement :
- pour les hôtels ou les résidences avec services : au minimum 1 place de stationnement par chambre ou logement et 0.5 places de stationnement deux-roues par chambre ou logement.

Zone UC

L'article UC 12 s'achève par la règle suivante :

« La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables ».

- Cette règle est supprimée car étant d'application malaisée voire impossible. Elle est remplacée par les dispositions suivantes, afin d'encadrer les besoins en stationnement des diverses occupations du sol autorisées dans la zone UC :
- Pour la création de commerce, bureaux ou services, au minimum, 2 places de stationnement par commerce ou activité

- Pour tous les autres établissements recevant du public non visés ci-avant : au minimum 2 places de stationnement véhicule et 0,5 place de stationnement deux-roues pour 10 places de capacité d'accueil.
- Les constructions à usage agricole, forestier ou d'entrepôt doivent comporter une place de stationnement dans l'unité foncière.

Zone UE

La création d'un secteur UEd par la révision simplifiée du PLU intervenue le 22 octobre 2010 s'est accompagnée de l'instauration de dispositions en matière de stationnement concernant le nouveau secteur.

- Elles seront retranscrites comme suit dans l'article UE 12 :

Dans le secteur UEd :

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement pour :

- L'hébergement :
 - 1 place de stationnement automobile pour 2 chambres ;
 - 1 place de stationnement autocar par entité d'hébergement ;
- Les employés :
 - 0,5 place de stationnement automobile par employés ;
- Les constructions et équipements de sport, d'enseignement et de loisirs :
 - 1 place de stationnement automobile pour 55 m² de SP ;
 - 1 place de stationnement autocar par tranche de 50 personnes accueillies.

Pour le stationnement des deux roues, il sera exigé la création d'emplacements pour deux roues avec au minimum 50 % des places réservées aux vélos et ayant les caractéristiques suivantes :

- Pour les équipements universitaires et de formation : 1 place pour 12 personnes
- Pour les équipements collectifs sportifs : 1 place pour 30 visiteurs.

En zone UZ

Concernant les différentes activités autorisées dans la zone UZ, l'article UZ12 dispose dans sa rédaction actuelle que :

« Pour la création de plus de 100 m² de SHON à usage de commerce, de restaurant ou de bureau au minimum 1,5 place de stationnement pour 40 m² de SHON et 10 places de stationnement deux roues ».

- Certaines destinations autorisées par le PLU ne sont pas comprises dans cette rédaction. Afin d'éviter un vide réglementaire, la règle doit être complétée.
- Concernant le nombre d'emplacements deux roues exigé, celui-ci est de 10, quelque soit la taille de l'activité. Cette règle dénuée de toute progressivité doit être modifiée afin de prendre en compte les besoins réels de stationnement au regard de la taille de l'activité.
- L'évocation de la SHON est remplacée par celle de SP (surface de plancher) afin de tenir compte de l'évolution des textes.

Au vu de ces remarques, il est donc proposé la modification suivante :

Pour les constructions de plus de 100 m² de SP à usage de commerce (restaurants compris), de bureau, au minimum 1,5 place de stationnement automobile et 1 place de stationnement deux roues pour 40 m² de SP.

Pour les constructions de plus de 100 m² de SP à usage d'artisanat ou d'entrepôt, au minimum 1,5 place de stationnement automobile et 0,5 place de stationnement deux roues pour 40 m² de SP.

-o-o-o-o-

L'article UZ12 s'achève sur deux règles d'application malaisée : l'une est censée réglementer le stationnement pour les « équipements recevant du public », l'autre le stationnement pour les « constructions non prévues ci-dessus » :

« Pour les équipements recevant du public, les salles de réunion ou de spectacle comprenant plus de 20 places de capacité d'accueil : au minimum 2 places de stationnement et 0,5 place de stationnement deux-roues pour 10 places de capacité d'accueil.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables ».

La première règle retranscrite ci-dessus vise la notion d'équipements recevant du public. Celle-ci se rapproche de la notion d'établissements recevant du public, sans qu'elle soit expressément définie, laissant la porte ouverte à diverses interprétations quant à la nature des équipements concernés.

- Il est par conséquent proposé de remplacer la notion d'équipements recevant du public par celle d'établissements recevant du public.

La seconde règle est censée couvrir les autres constructions non expressément visées dans l'article UZ12, en renvoyant le lecteur aux constructions auxquelles elles sont le plus directement assimilables. Cette disposition est désormais superflue du fait des précisions apportées ci-avant.

- Elle est par conséquent supprimée.

L. Article 13 - Espaces libres et plantations

→ *Précisions, modifications, nouvelles dispositions et prise en compte de la révision simplifiée n°1 du PLU*

Dans toutes les zones urbaines

Le mot « *abatages* » est fréquemment employé dans cet article.

- Son orthographe sera corrigée dans la présente modification.

-0-0-0-0-

Certaines secteurs et zones (UBc, tous les secteurs UC, UZ) contiennent une règle imposant un pourcentage minimum d'espace vert au regard de la superficie de l'ilot de propriété.

- Il est proposé de remplacer la notion d'espace vert contenue dans cette règle par celle d'espace libre (Cf. ci-après).

Zone UA

La modification du PLU n°3 instaure à l'article 9 des dispositions générales du PLU une protection de certains terrains cultivés devant rester inconstructibles.

- Cette mesure est rappelée à l'article UA 13 :

Terrains cultivés protégés en milieu urbain :

Les terrains cultivés ou ayant été cultivés, situés entre la rue des Grands Horts et le Nérolium à VALLAURIS sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 9° du code de l'urbanisme. Ils sont inconstructibles quelque soit les équipements qui le cas échéant les desservent. Ils doivent demeurer en nature de jardins. Les parcelles concernées sont les suivantes : BW n° 456, 459, 465, 463, 462, 470, 469, 467 et 466. Les jardins protégés sont repérés sur le plan n°3b.

Zones UA, UB, UC, UE et UZ

Dans ces zones, l'article 13 dispose que :

« Les surfaces libres de toute occupation du sol, ainsi que les dalles de couverture des aires de stationnement réalisées en sous-sol ne supportant pas de bâtiment en superstructure, devront être traitées en espaces verts ».

- Afin d'éviter toute interprétation de cette règle, et conformément à la nouvelle rédaction de l'article 10 des dispositions générales du PLU définissant les espaces libres, la disposition précitée est complétée par la règle suivante :

Concernant les dalles de couverture, celles-ci ne pourront constituer de l'espace libre non imperméabilisé qu'à la condition d'être plantées avec au moins un mètre de couche de terre végétale.

Zone UB

Dans toute la zone UB

La nouvelle rédaction de l'article 9 des dispositions générales du PLU mise en place par la présente modification prévoit d'insérer aux articles 13 des différentes zone concernées un coefficient de surfaces laissées libres et non imperméabilisées pour les éléments protégés du patrimoine paysager identifiés au PLU.

- Le dispositif suivant est par conséquent ajouté à l'article UB 13 :

Concernant les éléments protégés du patrimoine paysager identifiés aux documents graphiques du PLU et listés à l'article 9 des dispositions générales du PLU, au minimum 60% de la surface de l'îlot de propriété concerné doit être traité en espace libre complanté sans imperméabilisation du sol.

Dans le secteur UBc

Il est stipulé que :

« Au minimum 50% de la surface de l'îlot de propriété doit être traitée en espace vert sans imperméabilisation du sol ».

- Conformément à la nouvelle rédaction de l'article 10 des dispositions générales du PLU définissant les espaces libres, la disposition est modifiée, les termes « espace vert » étant remplacés par les termes « espace libre complanté » :

Au minimum 50% de la surface de l'îlot de propriété doit être traitée en espace libre complanté sans imperméabilisation du sol.

- Afin d'éviter toute confusion, il est proposé de rappeler à la suite de cette règle le coefficient de surfaces laissées libres et non imperméabilisées instauré ci-avant pour le patrimoine paysager protégé. La règle propre au secteur UBc est donc complétée comme suit :

Si l'îlot de propriété est identifié comme élément protégé du patrimoine paysager, le pourcentage est porté à 60%.

Zones UB, UC et UE

Il y est stipulé que :

« Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme ».

- Afin de faire figurer tous les articles du code de l'urbanisme s'appliquant aux espaces boisés classés, cette disposition est complétée de la manière suivante :

« Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme ».

-O-O-O-O-

Les articles UB 13 et UC 13 prévoient que : *« la largeur des restanques, exhaussements et soutènements à créer sera d'au moins 3 mètres ».*

- Il est proposé de déplacer cette disposition vers les articles UB11 et UC11 qui contiennent un paragraphe dédié aux restanques.

Dans les secteurs UCa, UCb, UCc et UCd

Il est stipulé que :

« Au minimum 60% de la surface de l'îlot de propriété doit être traitée en espace vert sans imperméabilisation du sol ».

- Conformément à la nouvelle rédaction de l'article 10 des dispositions générales du PLU définissant les espaces libres, la disposition est modifiée, les termes « espace vert » étant remplacés par les termes « espace libre complanté » :

Au minimum 60% de la surface de l'îlot de propriété doit être traitée en espace libre complanté sans imperméabilisation du sol.

-O-O-O-O-

La nouvelle rédaction de l'article 9 des dispositions générales du PLU proposée par la présente modification prévoit d'instaurer une majoration du coefficient d'espace libre complanté et non imperméabilisé pour les éléments protégés du patrimoine paysager identifiés au PLU.

- Le dispositif suivant est par conséquent ajouté :

Concernant les éléments protégés du patrimoine paysager identifiés aux documents graphiques du PLU et listés à l'article 9 des dispositions générales du PLU, la surface d'espace libre complanté est portée à 70% de l'îlot de propriété.

Dans le secteur UCe

Il est stipulé que :

« Au minimum 70% de la surface de l'îlot de propriété doit être traitée en espace vert sans imperméabilisation du sol ».

- Conformément à la nouvelle rédaction de l'article 10 des dispositions générales du PLU définissant les espaces libres, la disposition est modifiée, les termes « espace vert » étant remplacés par les termes « espace libre complanté » :

Au minimum 70% de la surface de l'îlot de propriété doit être traitée en espace libre complanté sans imperméabilisation du sol.

-0-0-0-0-

La nouvelle rédaction de l'article 9 des dispositions générales du PLU proposée par la présente modification prévoit d'instaurer une majoration du coefficient d'espace libre complanté et non imperméabilisé pour les éléments protégés du patrimoine paysager identifiés au PLU.

- Le dispositif suivant est par conséquent ajouté :

Concernant les éléments protégés du patrimoine paysager identifiés aux documents graphiques du PLU et listés à l'article 9 des dispositions générales du PLU, la surface d'espace libre complanté est portée à 80% de l'îlot de propriété.

Zone UE

La révision simplifiée n°1 du PLU créant le secteur UEd a également prévu des règles spécifiques quant aux espaces libres.

- Il sera ajouté un paragraphe à l'article UE 13, afin de retranscrire ces dispositions :

Dans le secteur UEd

S'ajoute aux règles énoncées ci-avant les dispositions suivantes :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par un nombre au moins égal d'arbres de force 18/20 minimum. 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.

En outre, au minimum 30% de la surface de l'ilot de propriété doit être traité en espaces verts sans imperméabilisation du sol.

Les parkings devront recevoir un aménagement paysager. A ce titre, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de plus de 1,50 m. de haut destiné à devenir un arbre de haute futaie pour 2 places de stationnement.

M. Article 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S)

→ *Rectification et nouvelle disposition en faveur de l'hôtellerie*

Dans les secteurs UBb, UBc, UBd et dans la zone UC

Il est fait mention de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme comme étant l'article contenant le dispositif portant sur le calcul du COS pour les parties de terrain détachées depuis moins de 10 ans.

- Cette mention étant erronée, elle est donc remplacée par le bon article, le L.123-1-11.

Dans les secteurs UBc et UBd

Dans ces secteurs, l'article UB 14 prévoit un coefficient d'occupation des sols. Il est fixé à 0,50 dans le secteur UBc et à 0,30 dans le secteur UBd.

La volonté de la commune de Vallauris de soutenir le secteur du tourisme et notamment l'hôtellerie s'exprime également ici et se traduit par l'instauration d'une majoration du coefficient d'occupation des sols pour les constructions à destination hôtelière.

- Dans le secteur UBc :

Les constructions à destination hôtelière bénéficient d'un COS de 0,70.

- Dans le secteur UBd :

Les constructions à destination hôtelière bénéficient d'un COS de 0,50.

III. DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE NATURELLE

Il convient de tenir compte de la suppression des notions de SHOB et de SHON opérée par le décret du 29 décembre 2011, pris pour l'application de l'ordonnance en date du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme.

- Toutes les évocations de ces notions sont supprimées. Elles sont remplacées par la mention « surface de plancher » (SP), instaurée à l'article R.112-2 du code de l'urbanisme par le décret précité.

A. Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

→ *Ajout de deux dispositions*

L'article N1 fait l'objet des modifications suivantes.

Les articles UB1 et UC1 contiennent une disposition visant à interdire l'implantation de construction sur une bande de 10 mètres à partir de l'axe des vallons non recouverts figurant sur la carte « le lit des vallons » (p.26).

- Il est proposé d'insérer cette disposition dans l'article N1 car la zone N contient aussi des vallons identifiés.

Le PPRIF approuvé le 21 juin 2012 et annexé au PLU le 1^{er} octobre 2012 interdit les constructions bois dans certaines zones à risque.

- Il conviendra de rappeler cette interdiction.

En conséquence, l'article N1 est complété par les dispositions suivantes :

- sont interdits, toute construction ou tout aménagement, sur une bande de 10 mètres à partir de l'axe des vallons non recouverts tels que figurés sur la carte « le lit des vallons » (p.26), à l'exception des travaux sur bâtiment existant ne créant ni emprise au sol, ni surface de plancher, des ouvrages de franchissement et des travaux et ouvrages nécessaires aux services publics. En zone rouge du PPRI, les ouvrages de franchissement sont autorisés avec prescriptions, conformément au règlement du PPRI.
- les constructions bois sont interdites dans les zonages R, B1 et B1a du PPRIF annexé le 1^{er} octobre 2012 au PLU mis à jour (cf. annexe n°6.2.3 du dossier de PLU mis à jour).

B. Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

→ *Prise en compte du PPRIF approuvé le 21 juin 2012, modifications, mise à jour et nouvelles dispositions*

Dans les secteurs Nf

Prise en compte du PPRIF

L'article N2 prévoit dans son 1^{er} alinéa que :

« L'extension est limitée à 25 % de la S.H.O.N. de la construction régulièrement édifiée ;

Lorsque la construction existante et régulièrement édifiée, dispose d'une S.H.O.N. supérieure ou égale à 120 m², une extension de la construction existante sera autorisée dans la limite de 30 m² de S.H.O.N., cette disposition n'est applicable qu'une seule fois ».

Or, l'article 5 du règlement du PPRIF approuvé le 21 juin 2012 stipule qu'en zone rouge dudit document de prévention, une seule et unique extension limitée à 15 m² de surface de plancher pourra être autorisée, sous réserve qu'un point d'eau normalisé soit situé à moins de 150 mètres.

- La plupart des secteurs Nf faisant l'objet d'un classement en zone rouge, il convient par conséquent d'inclure la disposition du PPRIF limitant à 15m² de SP les extensions possibles. La disposition actuelle demeure quant à elle applicable aux seuls secteurs hors PPRIF. Au passage, la mention de la S.H.O.N. est remplacée par la SP :

Dans les secteurs sis en zone rouge du PPRIF approuvé le 21 juin 2012, une seule et unique extension limitée à 15m² de surface de plancher pourra être autorisée, sous réserve qu'un point d'eau normalisé soit situé à moins de 150 mètres.

Dans les secteurs hors PPRIF, l'extension est limitée à 25 % de la SP de la construction régulièrement édifiée ; toutefois lorsque la SDP de la construction existante atteint ou dépasse 120m², seule une extension dans la limite de 30 m² de SP sera autorisée. Cette disposition n'est applicable qu'une seule fois. ».

Nouvelles dispositions

Dans les secteurs Nf, L'article N2 ne prévoit pas la possibilité de procéder à des aménagements légers nécessaires à la gestion des sites. Il ne prévoit pas plus la possibilité de réaliser des constructions et des ouvrages nécessaires à l'exécution des missions de service public. Or, plusieurs projets d'intérêt général sont situés dans la zone Nf : l'ouverture au public du site archéologique des Encourdoules, la réalisation d'un BUS-TRAM par la CASA, la rénovation et le développement des installations et équipements nécessaires à l'exploitation de l'autoroute A8.

- Il convient par conséquent de modifier les prescriptions concernées et d'insérer les règles suivantes afin de rendre possible la réalisation des projets susvisés :
- Les aménagements légers sont autorisés, à condition qu'ils soient nécessaires à la gestion des sites, à leur mise en valeur ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, à savoir :
 - Les chemins piétonniers, les aménagements légers ne créant pas de surface de plancher, les sanitaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux,
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales ou forestières existantes, ne créant pas plus de 50 m² de SP et non destinés à l'habitation, à condition que la localisation et l'aspect de ces aménagements ne dénaturent pas le caractère des lieux et que la localisation dans ces espaces ou milieux soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
 - les installations, aménagements de nouvelles voies ni cimentées ni bitumées, et ouvrages techniques, nécessaires à la sécurité civile, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à leur réalisation et à leur desserte.
 - L'élargissement de la route des Trois Moulins, dans le cadre de la mise en œuvre du projet de BUS-TRAM de la Communauté d'agglomération Sophia Antipolis (CASA), en dehors des espaces boisés classés,
 - les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'exploitation de l'autoroute A8, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leurs sont liés, en dehors des espaces boisés classés.

Les autres dispositions ayant trait au centre hélio marin et aux antennes de téléphonie mobile demeurent inchangées.

Dans le secteur NI

Il est stipulé que :

« Les aménagements légers, à condition qu'ils soient nécessaires à la gestion des sites, à leur mise en valeur ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, à savoir :

- *les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ».*
- Cette disposition est modifiée afin de permettre des aménagements plus adaptés à la fréquentation du public du site du Parc des Glaïeuls, situé en secteur NI :

les chemins piétonniers, les aménagements légers ne créant pas de surface de plancher, les sanitaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

-O-O-O-O-

L'article N2 dispose également que :

Dans le secteur N1, sont soumis à des conditions particulières (...) « les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales ou forestières existantes, ne créant pas plus de 50m² de surface de plancher à condition que la localisation et l'aspect de ces aménagements ne dénaturent pas le caractère des lieux et que la localisation dans ces espaces ou milieux soit rendue indispensable par des contraintes techniques ».

- Afin d'être conforme avec la destination du secteur N1, il est proposé de modifier la disposition précitée afin de préciser d'une part que les aménagements autorisés ne peuvent être destinés à l'habitation :

les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales ou forestières existantes, ne créant pas plus de 50 m² de SP et non destinés à l'habitation, à condition que la localisation et l'aspect de ces aménagements ne dénaturent pas le caractère des lieux et que la localisation dans ces espaces ou milieux soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

C. Article 3 - Accès et voirie

→ *Nouvelles dispositions*

Cet article encadre de façon assez succincte les questions d'accès et de voirie dans les zones naturelles, zones pourtant les plus protégées au document d'urbanisme. Il prescrit les règles suivantes :

« Est interdite l'ouverture de toute voie non destinée à desservir une habitation existante régulièrement édifiée, une installation ou un ouvrage technique existant et autorisé, nécessaire au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public.

Est interdite l'ouverture de toute voie destinée à desservir une installation ou construction déjà desservie ».

- Au regard des enjeux de la zone concernée « zone naturelle », il est nécessaire d'étoffer ces dispositions en s'inspirant de la rédaction de l'article UC3, comme suit :

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Il est interdit de réaliser plus d'un accès véhicule sur la même voie. Les équipements collectifs et les équipements publics ne sont pas soumis à cette disposition.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées à l'intérieur de l'îlot de propriété en plateforme de retournement dimensionnée pour les véhicules de secours.

Des pans coupés à 45° doivent être aménagés de part et d'autre du raccordement de l'accès avec la voirie principale et ce, dans l'unité foncière. Le portail doit être implanté 2,50 mètres en recul du plan coupé.

Dans le cas d'une modification d'un garage existant donnant directement sur une voie, l'accès à celle-ci sera également doté de pans coupés à 45° et la porte du garage sera implantée 2,50 mètres en recul du pan coupé.

Dans les très nombreux secteurs exposés au risque d'incendie de forêt, situés dans les zones réglementées du PPRIF :

Les pétitionnaires sont invités à consulter impérativement les dispositions en matière d'accès et de voirie contenues dans le règlement du PPRIF approuvé le 2012 et annexé en tant que servitude d'utilité publique au dossier de PLU mis à jour le 1^{er} octobre 2012 sous le numéro n°6.2.3.

D. Article 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

→ *Modifications et réorganisation partielle*

- L'intitulé du présent article est modifié afin d'éviter toute mauvaise interprétation quant à son champ d'application qui couvre aussi bien les voies publiques que les voies privées :

IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.

Partie concernant les voies publiques

- La partie de l'article concernant les voies publiques est renommée comme suit, toujours afin d'éviter les mauvaises interprétations :

Emprises et voies publiques.

Cette partie fait également l'objet de la modification suivante.

L'article N6 prévoit que :

« Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres.

Toutefois l'extension d'une construction existante est autorisée dans le même alignement et au droit de l'emprise de la construction existante.

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 au moins égale à 10 mètres . Toutefois, l'extension d'une construction existante est autorisée dans le même alignement et au droit de l'emprise de la construction existante ».

L'exception permettant l'extension d'une construction existante dans le même alignement et au droit de l'emprise de la construction existante ne trouve pas à s'appliquer ici en raison de la configuration des propriétés sises dans les zones naturelles du PLU.

- Il est par conséquent proposé de la supprimer.

Les autres dispositions concernant les voies publiques demeurent inchangées.

Partie concernant les voies privées

L'article 6 traitant de l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques prévoit deux corps de règles différents selon qu'il s'agit de voies publiques ou de voies privées. Concernant ces dernières, le PLU modifié le 15 décembre 2010 a opéré la distinction entre deux types de voies privées :

« 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 ».

L'application de cette distinction n'a pas permis de prendre en compte les spécificités communales en matière de voirie privée.

- Elle est donc supprimée et les voies privées seront traitées dans une seule partie.

-O-O-O-O-

La réorganisation proposée entraîne un réaménagement des dispositions concernées qui sont regroupées dans une partie unique. Au passage, elles font l'objet des modifications et suppressions décrites ci-après.

La partie voies privées ouvertes à la circulation publique stipulait que « *les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres* ».

- Une voie privée ne pouvant être concernée par un alignement, cette disposition sera modifiée.

Il était par ailleurs prévu une exception à la règle d'implantation à 10 mètres visant à permettre « *...l'extension d'une construction existante (...) dans le même alignement et au droit de l'emprise de la construction existante* ».

- Comme dans la partie dédiée aux emprises et aux voies publiques il convient de supprimer cette exception qui ne trouve pas à s'appliquer ici en raison de la configuration des propriétés sises dans les zones naturelles du PLU.

Au final, voici la nouvelle rédaction de la partie concernant les voies privées :

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'emprise de la voie privée au moins égale à 10 mètres.

Dans le secteur Np, les bâtiments peuvent s'implanter à la limite de l'emprise de la voie privée ou en retrait.

Les installations et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public peuvent s'implanter à la limite de l'emprise de la voie privée ou en retrait.

E. Article 10 - Hauteur maximum des constructions

→ Nouvelles dispositions et précisions

Il est stipulé en début d'article que :

« *La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades, du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit ne pourra excéder 7 mètres* ».

- Cette disposition contenant une erreur de syntaxe, celle-ci est corrigée :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades, du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit. Elle ne pourra excéder 7 mètres.

-O-O-O-O-

L'article N10 fait l'objet des modifications suivantes.

L'article N10 est dépourvu de disposition concernant la hauteur des toitures. La préservation des secteurs protégés de la commune, regroupés au sein de la zone N, sous-entend pourtant d'éviter toute forme architecturale trop marquée dans le paysage.

- Il est donc proposé d'ajouter la disposition suivante à l'article 10, afin de pouvoir réglementer la hauteur des toitures :

Au-dessus des hauteurs maxima autorisées pour les murs de façade, ne peuvent être construites que les toitures inclinées de 25 à 30% au dessus du plan horizontal.

Concernant les serres agricoles et les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales ou forestières existantes, aucune règle ne vient fixer leur hauteur maximale.

- Il est par conséquent nécessaire d'instaurer les dispositions suivantes :

La hauteur au faîtage des serres horticoles ne doit pas dépasser 5 mètres.

La hauteur des aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales ou forestières existantes ne devra pas excéder 5 mètres au faîtage.

L'article N10 dispose au final que :

« La hauteur fixée dans le présent article relative aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent ».

Il est proposé d'adapter la rédaction de cette disposition afin de permettre la mise en œuvre de certains projets d'intérêt général, notamment le BUS-TRAM de la Communauté d'agglomération Sophia Antipolis (CASA) :

Les hauteurs fixées dans le présent article relatives aux ouvrages techniques, clôtures, soutènements et remblais nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public pourront être dépassées lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Les autres dispositions demeurent inchangées.

F. Article 11 - Aspect extérieur

→ *Nouvelles dispositions et modifications*

Toitures

Cette partie de l'article dispose que :

« 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 ».

- Ces deux dispositions sont réunies afin de les rendre plus explicite :

Les tuiles mécaniques plates sont interdites, sauf s'il s'agit d'une rénovation de toiture employant déjà ce matériau.

-O-O-O-O-

En raison de la réalisation prochaine de plusieurs projets d'intérêt général, il est nécessaire d'autoriser les toitures terrasses en zone NF pour les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public.

- La règle proposée est la suivante :

Dans la zone NF, les toitures terrasses sont autorisées pour les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public.

Restanques, exhaussements, soutènements

La zone N recèle un grand nombre de terrains et propriétés configurés en terrasses de pierres sèches qu'il convient de protéger absolument.

- A cette fin, la partie concernant les restanques, exhaussements et soutènements est complétée avec deux dispositions visant à imposer, d'une part une largeur minimum de restanques et d'autre part l'utilisation de matériaux traditionnels dans la mise en œuvre des aménagements concernés :

La largeur des restanques, exhaussements et soutènements à créer sera d'au moins 3 mètres.

Les murs de soutènement devront respecter l'aspect et les matériaux traditionnels des restanques en pierres de pays appareillées en profondeur.

G. Article 13 - Espaces libres et plantations

→ ***Précision***

Il est stipulé que :

« Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme ».

- Afin de faire figurer tous les articles du code de l'urbanisme s'appliquant aux espaces boisés classés, cette disposition est complétée de la manière suivante :

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

CHAPITRE II. MODIFICATIONS APPORTEES A LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES ET DES SERVITUDES

I. CONCERNANT LES EMPLACEMENTS RESERVES :

Les emplacements réservés suivants sont supprimés :

- N5, au bénéfice du Département, voué à l'aménagement du carrefour de la RD 435 avec le chemin de Saint Bernard, les travaux en question ayant été réalisés par le Département.
- N12, au bénéfice de la commune, voué à la réalisation d'une déviation du chemin de Notre-Dame au chemin des Brusquets, les travaux ayant été réalisés par la commune.
- N28, au bénéfice de la commune, voué à la réalisation d'un parking, d'un jardin et d'un bassin de rétention, quartier le Fournas, les travaux ayant été réalisés par la commune.
- N31, au bénéfice de la commune, voué à la réalisation d'un square, situé entre la rue du Dr. Sénès et la rue L. Pittari ;
- N32, au bénéfice de la commune, voué à la réalisation d'un parking, entre la rue F. Blanc et la rue F. GIRARD, la réalisation de ces deux derniers emplacements réservés n'étant plus programmée par la collectivité bénéficiaire.

La mention de l'emplacement réservé N34 sera supprimée, cette réserve ayant été abandonnée lors de la modification simplifiée n°1 du PLU, approuvée le 28 avril 2010. Le rapport de présentation de ladite modification simplifiée (p.18) en atteste.

-o-o-o-o-

Il est proposé l'extension de l'emplacement réservé N47 au bénéfice de la commune, sis initialement sur la seule parcelle cadastrée section AR n° 195 à GOLFE-JUAN. Cette réserve est destinée à la réalisation d'un jardin public en entrée de ville sur une surface de 1918 m². Il a été jugé opportun d'inclure dans l'emplacement la parcelle AR 197 et une partie de la parcelle AR 196, afin de supprimer des constructions qui ne contribuent pas du tout à la qualité du paysage urbain. Celles-ci seront remplacées par des aménagements paysagers afin de valoriser l'entrée de ville. L'emprise de la voie d'accès située sur la parcelle AR 196 sera décalée vers l'Ouest, sur la parcelle AR 197, afin de ne pas perturber l'accès des propriétés qu'elle dessert. La surface réservée supplémentaire proposée représente 440 m², ce qui porterait la superficie de cet emplacement à 2358m².

-o-o-o-o-

A la demande du Conseil général des Alpes-Maritimes, il est proposé de préciser la désignation des emplacements réservés suivants, instaurés à son bénéfice :

- n° N2, portant sur l'aménagement du giratoire RD 435 et la Farigoule, en remplaçant cette désignation par la suivante : RD 435 giratoire des portes 17 et 19.
- n° N18, portant sur l'aménagement du carrefour de l'avenue Jean Moulin et de l'avenue de Cannes, en ajoutant qu'il s'agit de la RD 335.
- n° N19, portant sur l'élargissement de l'avenue Pablo Picasso et de l'avenue J. Massier, en ajoutant qu'il s'agit de la RD 803.

II. CONCERNANT LES SERVITUDES

Plusieurs servitudes d'élargissement de voirie instaurées au titre de l'article L.123-2-c sont supprimées :

- Servitude n°46, portant sur l'élargissement de l'avenue Jean Moulin (route départementale n°335), au bénéfice de la commune. Cette réserve ne peut perdurer car elle porte sur une voie départementale et la commune ne peut juridiquement être bénéficiaire d'une servitude sur une telle voie. Qui plus est, le gestionnaire de la dite voie, le Conseil général des Alpes-Maritimes, n'en prévoit pas l'élargissement.
- Servitude n°67, portant sur l'élargissement de l'avenue du Tapis Vert (route départementale n°435), au bénéfice du Conseil général des Alpes-Maritimes. Le gestionnaire de la voie n'ayant pas l'intention de procéder à un élargissement de cette voie, souhaite la suppression de la réserve.
- Servitude n°68, portant sur l'aménagement de la liaison entre l'avenue du Tapis Vert (RD 435) et l'opération N12, au bénéfice du Conseil général des Alpes-Maritimes. Cette servitude est supprimée à la demande du Conseil général, gestionnaire de la RD 435.

-o-o-o-o-

A la demande du Conseil général des Alpes-Maritimes, la servitude n°62, instaurée à son bénéfice est modifiée. La largeur de l'emprise requise passe ainsi de 50 mètres à 30 mètres.

-o-o-o-o-

Il convient de supprimer l'évocation du périmètre d'étude des Basses Pertuades concernant le quartier Le Lauvert, instauré en vertu de l'article L.123-2-a) du code de l'urbanisme dans le PLU approuvé le 20 décembre 2006. En effet, selon les dispositions du code de l'urbanisme, un tel secteur ne peut figurer plus de 5 ans au document d'urbanisme communal.

Au vu de cette dernière modification, la nomenclature des emplacements réservés et des servitudes est rectifiée, ne comportant plus que quatre parties au lieu de cinq :

- I- Emplacements réservés d'infrastructures
- II- Emplacements réservés de superstructures
- III- Servitudes au titre de l'article L.123-2-b
- IV- Servitudes au titre de l'article L.123-2-c

CHAPITRE III. MODIFICATIONS APPORTEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Certaines modifications effectuées ci-avant nécessitent de retoucher les documents graphiques du PLU, afin d'y figurer.

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

Concernant leurs justifications, on se reportera aux chapitres précédents.

I. MODIFICATION DU PLAN 3A

- Ajout de l'emprise du projet de la route départementale RD 6107, d'après les données fournies par le Conseil général, maître d'ouvrage.
- Ajout des bâtiments protégés supplémentaires, détaillés dans le rapport de présentation et inventoriés dans le tableau des bâtiments protégés figurant au règlement de la modification n°3 ; ils sont représentés par des astérisques.
- Ajout d'un élément du patrimoine paysager protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, représenté par un tramage constitué de pictogrammes vert.
- Suppression du secteur d'étude particulière instauré au titre de l'article L.123-2-a du code de l'urbanisme.
- Ajout du périmètre du secteur UEd, instauré par la révision simplifiée du PLU n°1, approuvée le 22 octobre 2010.
- Modification du zonage de la parcelle cadastrée section BE n°181 afin de prendre en compte le jugement du Tribunal administratif de Nice en date du 7 juin 2012, enjoignant à la commune de lever le classement en zone N1 et espace boisé ; ce zonage est levé et est remplacé par un zonage UCd.
- Suppression de l'emplacement réservé N5, au bénéfice du Département, voué à l'aménagement du carrefour de la RD 435 avec le chemin de Saint Bernard.
- Rectification d'une erreur matérielle sur l'emplacement réservé n° N48 qui a été retranscrit 48.

II. MODIFICATION DU PLAN 3B

- Ajout des bâtiments protégés supplémentaires, détaillés dans le rapport de présentation et inventoriés dans le tableau des bâtiments protégés figurant au règlement de la modification n° 3 ; ils sont représentés par des astérisques.
- Ajout des terrains cultivés à protéger en milieu urbain, repérés graphiquement par un pictogramme de couleur verte, identifié dans la légende du plan.
- Suppression de la représentation graphique des emplacements réservés et des servitudes d'élargissement suivants :
 - N5, au bénéfice du Département, voué à l'aménagement du carrefour de la RD 435 avec le chemin de Saint Bernard,
 - N12, au bénéfice de la commune, voué à la réalisation d'une déviation du chemin de Notre-Dame au chemin des brusquets,
 - N28, au bénéfice de la commune, voué à la réalisation d'un parking, d'un jardin et d'un bassin de rétention, quartier le Fournas,
 - N31, au bénéfice de la commune, voué à la réalisation d'un square, rue du Dr. Sénès/rue L. Pittari,
 - N32, au bénéfice de la commune, voué à la réalisation d'un parking, rue F. Blanc/rue F. GIRARD.
 - 46, 67 et 68.

III. MODIFICATION DU PLAN 3C

- Ajout de l'emprise du projet de la route départementale RD 6107, d'après les données fournies par le Conseil général, maître d'ouvrage.
- Extension de l'emplacement réservé N47, au bénéfice de la commune.
- Ajout des bâtiments protégés supplémentaires, détaillés dans le rapport de présentation et inventoriés dans le tableau des bâtiments protégés figurant au règlement de la modification n° 3 ; ils sont représentés par des astérisques.
- Ajout de deux secteurs à protéger sur le front de mer de GOLFE-JUAN, matérialisés par des périmètres de couleur lie de vin.

CHAPITRE IV. MODIFICATION APORTEES AUX ANNEXES

La liste des annexes se voit augmenter d'une pièce.

I. ANNEXION DES SECTEURS DE MAJORATION DE LA CONSTRUCTIBILITE DE L'ARTICLE L.127-1 DU CODE DE L'URBANISME.

Le 14 décembre 2011, le Conseil municipal a, par délibération, et selon les possibilités offertes par l'article L.127-1 du code de l'urbanisme, instauré deux secteurs de majoration du volume constructible dans le centre ville de Vallauris, quartier du Champ du Village. L'article R.123-13 16° du code précité dispose que ces secteurs doivent être annexés au dossier de PLU.

- La présente modification annexe donc ceux-ci à la nomenclature des pièces sous le n° 6.9. Cette annexe comprendra un document graphique représentant les secteurs, ainsi que la délibération du Conseil municipal décidant de leur instauration.