

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

V



SOUS-PREFECTURE  
DE GRASSE

22 MARS 2013

ARRIVEE

COMMUNE DE VALLAURIS GOLFE-JUAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°3

ANNEXE 6.9

Secteurs de majoration du volume constructible de l'article  
L.127-1 du code de l'urbanisme

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

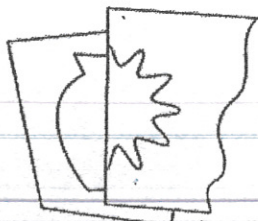
Monsieur le Maire de VALLAURIS-  
GOLFE-JUAN :



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		





Vallauris  
Golfe-Juan

Département des Alpes-Maritimes  
Arrondissement de GRASSE

**MAIRIE de VALLAURIS**

**NOMBRE DE MEMBRES :**

Composant le Conseil Municipal : 35  
En Exercice : 35  
Ayant pris part à la délibération : 35

**EXTRAIT :**

**Du Registre des Délibérations du Conseil Municipal**

L'An Deux Mil Onze et le Mercredi Quatorze Décembre à Neuf Heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni, en Séance Publique, dans le lieu habituel de ses Séances, au nombre prescrit par la Loi, sous la Présidence de Monsieur Alain GUMIEL Maire.

**ÉTAIENT PRÉSENTS :**

M. Alain GUMIEL – Maire -  
M. Guy GIRAUD - Mme Marie-Claude MOITRY présente jusqu'à la délibération n° 2 et à partir de la délibération n° 13 – M. Armand OBADIA – M. Jean-Pierre HENRY – Mme Gisèle CHINCA - M. Pierre GUGLIELMI – Mme Lydia ISOARDI - M. Jacky THERRY - Mme Séverine PASSERON  
Mme Francette FALZONE - M. Philippe CHILINI présent jusqu'à la délibération n° 12 - M. Jean-Yves OGER présent jusqu'à la délibération n° 14 – Mme Joëlle GIMENEZ - M. Armand BISROR - M. Éric CHALVIN – Mme Alexandra FONTIMP - Mme Dany BETTI présente jusqu'à la délibération n° 12 - M. Serge OREGGIA – M. Houcine AYACHI – Mme Joëlle BERLINGHI présente jusqu'à la délibération n°12 - M. Richard DOLMEN - Mme Michelle SALUCKI – Mme Thérèse ROUAZE - M. Michel BERTRAND – Mme Sylvie BALESTRA présente jusqu'à la délibération n° 20 - M. Michel VIANO -

Mme Françoise DE BANDT - M. Jean Lou PECE

**EXCUSÉS ET REPRÉSENTÉS :**

- Mme Marie-Claude MOITRY représentée de la délibération n° 3 à la délibération n° 12 par Mme Alexandra FONTIMP  
- Mme Danièle LAYET – Pouvoir donné à Mr Pierre GUGLIELMI  
- M. Philippe CHILINI représenté à partir de la délibération n° 13 par Mme Séverine PASSERON.  
- Mme Noëlle MOUSKA – Pouvoir donné à Mme Gisèle CHINCA  
- M. Jean-Yves OGER représenté à partir de la délibération n° 15 par Mme Lydia ISOARDI  
- Mme Isabelle RAESER – pouvoir donné à M. Armand OBADIA  
- M. Pietro BRUZZI - Pouvoir donné à Mr Alain GUMIEL-  
- Mme Guilaine FEMENIAS – pouvoir donné à M. Guy GIRAUD  
- Mme Dany BETTI – représentée à partir de la délibération n° 13 par M. Jacky THERRY.  
- Mme Joëlle BERLINGHI représentée à partir de la délibération n° 13 par M. Jean-Pierre HENRY  
- Mme Sylvie BALESTRA représentée à partir de la délibération n° 21 par Mr Michel BERTRAND  
- M. Jacques MICHELET – Pouvoir donné à Mme Michelle SALUCKI

**SECRÉTAIRE DE SÉANCE :**

Mme Alexandra FONTIMP

**OBJET :**

**MAJORATION  
DE LA  
CONSTRUCTIBILITÉ  
QUARTIER DU CHAMP  
INSTAURATION  
DE DEUX SECTEURS**

Original

Expédition certifiée conforme

Le Maire



N° enregistrement :

DE-1112-0014

Certifié exécutoire compte tenu de l'affichage en Mairie :

Le 16 DEC. 2011

Et de la transmission en Sous-préfecture

Le 16 DEC. 2011

Le Maire



## **Monsieur OBADIA expose**

La commune de VALLAURIS est soumise à l'obligation de création de 20% de logements locatifs sociaux par le biais de l'application du programme local de l'habitat, instauré par la Communauté d'agglomération SOPHIA ANTIPOLIS.

Le taux de réalisation fixé n'ayant pas encore été atteint, la Commune de VALLAURIS-GOLFE-JUAN souhaite accélérer la réalisation de projets ponctuels comportant des logements sociaux répartis dans le tissu urbain.

Afin d'inciter activement la réalisation de logements sociaux, la loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion (loi MLE) en date du 25 mars 2009 visant à renforcer la politique de l'habitat a institué un dispositif codifié à l'article L.127-1 du code de l'urbanisme.

L'article 40 de la loi MLE vient modifier le code de l'urbanisme et instaure notamment la possibilité de mettre en place un ou plusieurs secteurs de majoration du volume constructible au bénéfice exclusif des programmes d'habitats comportant des logements locatifs sociaux.

Ce dispositif est totalement indépendant du cadre du plan local d'urbanisme (PLU) et s'impose à ce dernier :

**Article L.127-1 du code de l'urbanisme :** « Le Conseil municipal (...) peut, par délibération motivée, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale (...) du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. La délibération fixe pour chaque secteur, cette majoration qui ne peut excéder 50%.

Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité ».

Monsieur le Maire de VALLAURIS-GOLFE-JUAN entend demander au Conseil municipal d'appliquer le nouveau dispositif de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme et propose à cette fin de délibérer sur la mise en place de deux secteurs de majoration du volume constructible, dans les quartiers du CHAMP DU VILLAGE et du CHAMP à VALLAURIS.

Les secteurs concernés sont les suivants :

- **L'îlot urbain ceinturé par les avenue du TAPIS VERT, du Dr. UGO, des rues François GIRARD et François BLANC (voir plans en annexe).**
- **L'îlot urbain ceinturé par l'avenue du TAPIS VERT, par la rue François BLANC, l'impasse du CHAMP et les parcelles section BV n°104, 129 et 135 comprises.**

Les modalités de la majoration du volume constructible ont été établies en fonction des règles du PLU en vigueur dans les secteurs concernés.

Le premier secteur se situe en zone UAb du PLU.

Le second est situé en zone UBe du PLU.

Ces deux zonages sont dépourvus de contrainte réglementaire en termes de coefficient d'occupation du sol et d'emprise. La hauteur maximale y est de 12 mètres, autorisant la construction de bâtiments de 4 niveaux, soit R+3.

Si l'implantation des bâtiments est autorisée en limite séparative et à l'alignement en zone UAb, le secteur situé en zone UBe se voit toutefois appliquer des règles d'implantation des bâtiments plus rigoureuses puisque toute construction devra être implantée à au moins 5 mètres de l'alignement ainsi que des limites séparatives. L'application de ces règles de prospects ne saurait cependant être écartée par le biais du dispositif prévu à l'article L.127-1 du code de l'urbanisme.

Par conséquent,

- **Il est proposé de majorer le volume constructible dans les secteurs déterminés.**
- **La majoration du volume devra rester pour chaque opération ponctuelle inférieure à 25%, afin de rester dans le cadre législatif fixé par l'article L.127-1 qui fixe à 50% maximum le coefficient de majoration pouvant être mis en place.**
- **Au regard de l'absence de règle portant sur le coefficient d'occupation du sol et l'emprise dans les secteurs concernés, la majoration se traduira par une augmentation de 25% de la hauteur maximale autorisée par le PLU, portant cette dernière à 15 mètres au lieu de 12 mètres.**

Cette modulation permettra la réalisation d'un niveau supplémentaire par rapport à la règle du PLU, c'est-à-dire des constructions de 5 niveaux (R+4) au lieu de 4 (R+3), soit une majoration de 25% du volume constructible.

Conformément aux articles L.127-1 et R.127-1 du code de l'urbanisme, le présent dossier présentant le projet de majoration du volume constructible a été porté à la connaissance du public en vu de lui permettre de formuler des observations, et ce pendant un délai d'un mois, du 26 septembre 2011 au 26 octobre 2011. Auparavant, un avis a été publié dans NICE-MATIN le 12 septembre 2011 afin d'avertir la population sur cette consultation. Aucune remarque défavorable n'a été formulée.

En application de l'article R.123-13 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme fera l'objet d'une mise à jour afin qu'il soit inséré dans ses annexes les secteurs ayant fait l'objet d'une majoration du volume constructible.

En conséquence,

- VU le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.2121-29,
- VU l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation,
- VU la loi 2009-323 du 25 mars 2009 relative à la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, et plus particulièrement son article 40,
- VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.127-1, R.127-1, R.123-13, R.123-20-2, R.123-25,



- VU le plan local d'urbanisme approuvé le 20 décembre 2006, modifié le 15 décembre 2010,
- VU le projet de délibération et le registre d'observations mis à disposition du public du 26 septembre 2011 au 26 octobre 2011,
- VU le bilan de la concertation, aucune observation défavorable n'ayant été formulée,
- VU le plan annexé,
- CONSIDERANT que le volume de l'offre immobilière actuelle ne permet pas d'atteindre le taux de 20% de logements locatifs sociaux fixé par le programme local de l'habitat instauré par la Communauté d'agglomération SOPHIA- ANTIPOLIS,
- CONSIDERANT que la mise en œuvre du dispositif instauré à l'article L.127-1 du code de l'urbanisme par la loi 2009-323 permettrait d'accélérer la réalisation de logements sociaux,
- CONSIDERANT que le projet d'instauration de deux secteurs de majoration du volume constructible n'est pas de nature à porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme,

**Il est proposé au Conseil municipal de :**

- **Décider** la mise en œuvre du dispositif instauré à l'article L.127-1 du code de l'urbanisme par la loi 2009-323 comme proposé par Monsieur le Maire de VALLAURIS, à savoir :

- la mise en place de deux secteurs de majoration du volume constructible, dans les quartiers du CHAMP DU VILLAGE et du CHAMP à VALLAURIS.

**L'îlot urbain ceinturé par les avenues du TAPIS VERT, du Dr. UGO, des rues François GIRARD et François BLANC (voir notice et plans en annexe)**

**L'îlot urbain ceinturé par l'avenue du TAPIS VERT, par la rue François BLANC, l'impasse du CHAMP et les parcelles section BV n°104, 129 et 135 comprises.**

- La majoration du volume devra rester pour chaque opération ponctuelle inférieure à 25%, afin de rester dans le cadre législatif fixé par l'article L.127-1 qui fixe à 50% maximum le coefficient de majoration pouvant être mis en place.

- Au regard de l'absence de règle portant sur le coefficient d'occupation du sol et l'emprise dans les secteurs concernés, **la majoration se traduira par une augmentation de 25% de la hauteur maximale autorisée par le PLU**, portant cette dernière à 15 mètres au lieu de 12 mètres.

**Dire** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie conformément aux dispositions de l'article R.123-25 du code de l'urbanisme et d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune ; elle sera par ailleurs transmise à Madame la sous-préfète de l'arrondissement de GRASSE.

**LE CONSEIL MUNICIPAL  
APRES EN AVOIR DÉLIBÉRÉ**

- **Décide la mise en œuvre du dispositif instauré à l'article L.127-1 du code de l'urbanisme par la loi 2009-323 comme proposé par Monsieur le Maire de VALLAURIS, à savoir :**

- la mise en place de deux secteurs de majoration du volume constructible, dans les quartiers du CHAMP DU VILLAGE et du CHAMP à VALLAURIS.

**L'îlot urbain ceinturé par les avenue du TAPIS VERT, du Dr. UGO, des rues François GIRARD et François BLANC (voir notice et plans en annexe).**

**L'îlot urbain ceinturé par l'avenue du TAPIS VERT, par la rue François BLANC, l'impasse du CHAMP et les parcelles BV 104, 129 et 135 comprises.**

- La majoration du volume devra rester pour chaque opération ponctuelle inférieure à 25%, afin de rester dans le cadre législatif fixé par l'article L.127-1 qui fixe à 50% maximum le coefficient de majoration pouvant être mis en place.
- Au regard de l'absence de règle portant sur le coefficient d'occupation du sol et l'emprise dans les secteurs concernés, **la majoration se traduira par une augmentation de 25% de la hauteur maximale autorisée par le PLU, portant cette dernière à 15 mètres au lieu de 12 mètres.**

- **Dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie conformément aux dispositions de l'article R.123-25 du code de l'urbanisme et d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune.**

**ONT VOTÉ POUR :**

MM. Alain GUMIEL - Guy GIRAUD - Mme Marie-Claude MOITRY - M. Armand OBADIA - Mme Danièle LAYET - M. Jean-Pierre HENRY - Mme Gisèle CHINCA - M. Pierre GUGLIELMI - Mme Lydia ISOARDI - M. Jacky THERRY - Mmes Séverine PASSERON – Francette FALZONE – M. Philippe CHILINI - Mme Noëlle MOUSKA - M. Jean-Yves OGER – Mme Joëlle GIMENEZ – M. Armand BISROR – Mme Isabelle RAESER – M. Éric CHALVIN - Mme Alexandra FONTIMP – M. Pietro BRUZZI – Mme Dany BETTI – M. Serge OREGGIA – Mme Guilaine FEMENIAS – M. Houcine AYACHI – Mme Joëlle BERLINGHI – M. Richard DOLMEN –  
Mme Françoise DE BANDT et M. Jean Lou PECE.

**ONT VOTÉ CONTRE :**

Mmes Michelle SALUCKI – Thérèse ROUAZE – M. Michel BERTRAND – Mme Sylvie BALESTRA – M. Jacques MICHELET - M. Michel VIANO –

**Fait et Délibéré à VALLAURIS, les jour, mois et an susdits.**

**Et ont signé au Registre les Membres présents.**

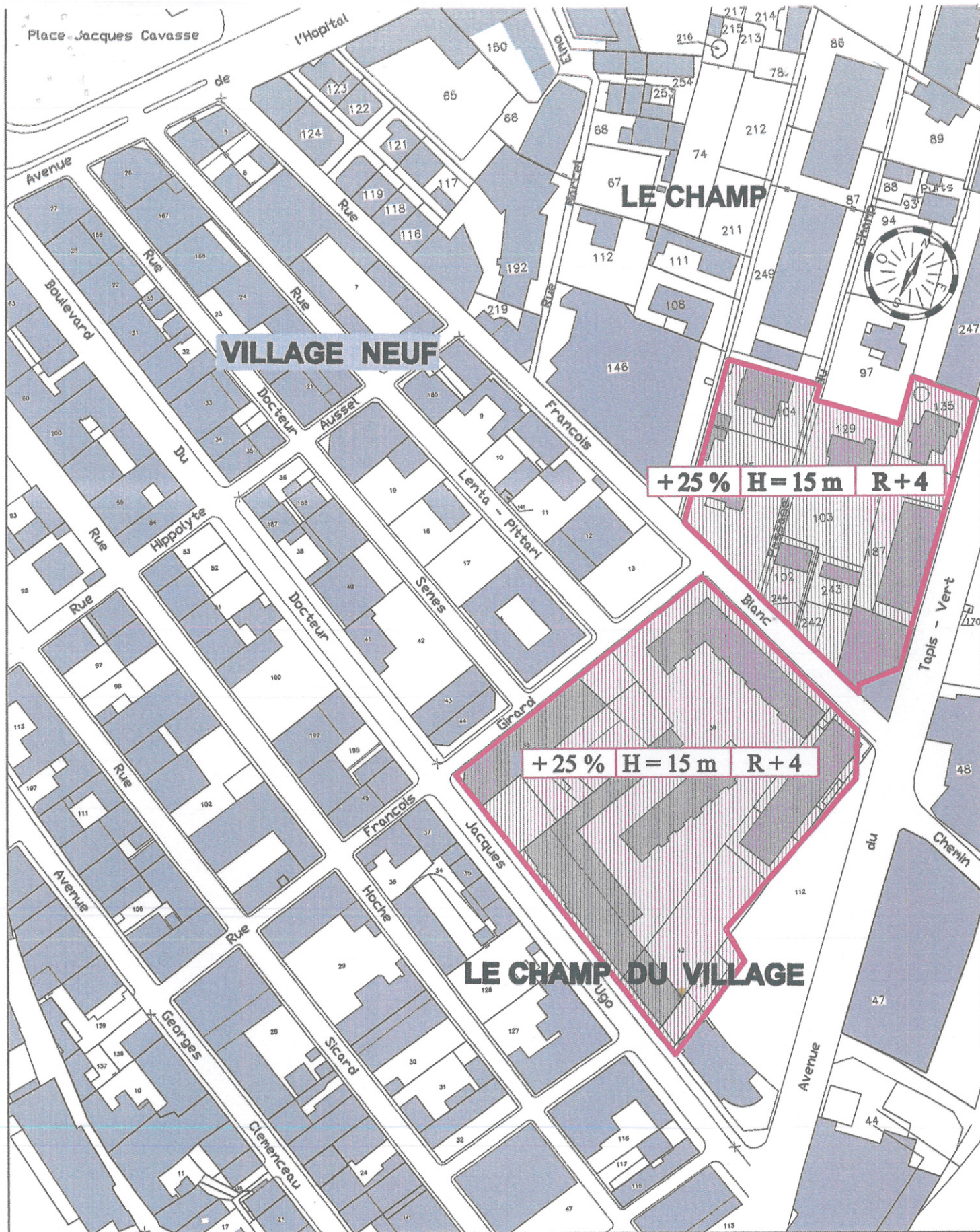
**Pour Extrait certifié conforme.**



LE MAIRE

*[Handwritten signature in blue ink]*





**PROPOSITION D'ETABLISSEMENT DE SECTEURS DE MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE**  
*(Au titre de l'article L.127-1 du Code de l'urbanisme)*

**Vallauris Centre**

**QUARTIER DU CHAMP DU VILLAGE ET DU CHAMP**

**Secteurs proposés**

**Hauteur maximale autorisée des bâtiments**

MAJORATION		
+25%	H=15m	R+4

Echelle : 1/1500