

SOMMAIRE

INTRODUCTION

CADRE JURIDIQUE DE LA MODIFICATION

OBJET DE LA MODIFICATION

MODIFICATIONS DU ZONAGE

1. SUPPRESSION DE LA SERVITUDE 29 SUR LE CHEMIN DE LA CALIFORNIE DANS LA ZONE NL.
2. SUPPRESSION DU PLAN DES SERVITUDES D'UN PERIMETRE MH ERRONE LOCALISE AU BORD DE MER
3. RECTIFICATION DU TRACE DE LA SERVITUDE 64
4. DEPLACEMENT DE LA PASTILLE DE LA SERVITUDE D'ELARGISSEMENT 25
5. SUPPRESSION DU DECROCHE DE L'EMPLACEMENT RESERVE 36
6. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE ALLEE DES OLIVIERS
7. PROTECTION DE LA HALLE DE L'UNION AU TITRE DE L'INVENTAIRE COMMUNAL DES BATIMENTS REMARQUABLES.
8. PROTECTION DES BATIMENTS REMARQUABLES A L'ENTREE DE VILLE SUD DE VALLAURIS
9. MODIFICATION DU TRACE DE L'EMPLACEMENT RESERVE N14 DANS LE QUARTIER DU CHAMP
10. RECTIFICATION DE L'OPERATION 69

MODIFICATIONS DU REGLEMENT

11. ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS A L'ALIGNEMENT
12. ARTICLE UA11 : INTERDICTION DES VERANDAS
13. ARTICLE UA11 : MODIFICATIONS CONCERNANT LES TOITURES
14. ARTICLE UB3 ET UC 3 : PRECISIONS CONCERNANT LES LARGEURS ET PENTES DE VOIRIES
15. ARTICLE UB7 : MODIFICATION POUR LA ZONE UBe
16. ARTICLE UB7 : PRECISION A POUR LES PARCELLES ETROITES.
17. ARTICLE UC6 : PRECISION SUR LA DISTANCE DE L'ALIGNEMENT
18. ARTICLE UC7 : SUPPRESSION DU REcul A 5 M POUR LES MURS DE SOUTENEMENT ET LES MURS DE RESTANQUES.
19. ARTICLE UC9 : SUBSTITUTION DU TERME « CONSTRUCTIONS » AU TERME « BATIMENTS »
20. ARTICLE UC10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTION LIEES AU STATIONNEMENT
21. ARTICLE UC10 : PRECISION POUR LES TERRAINS EN PENTE
22. ARTICLE UC10 : REGLEMENTATION DES HAUTEURS FRONTALES EN ZONE UC
23. ARTICLE UC10 : PRECISION POUR LES HAUTEURS DE MURS
24. ARTICLE UC14 : SUPPRESSION DE LA PHRASE « DANS LES SECTEURS UCa ET UCb, LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS EST DE 0.15. »
25. ARTICLE UC14 : REGLEMENTATION DES DIVISIONS - PRECISION DU TEXTE
26. ARTICLE Uz9 : MODIFICATION DU COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL DANS LA ZONE UzB
27. ZONE NL : INTERDICTION DES OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

RECTIFICATIONS DANS LE TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVEES

- 1. OPERATION N10**
- 2. OPERATION N14**
- 3. OPERATION N19**
- 4. OPERATION N21**
- 5. OPERATION 25 : PRECISION DE LA REDACTION**
- 6. OPERATIONS 31 ET 32**
- 7. OPERATION 36**
- 8. OPERATION 41**

INTRODUCTION

CADRE JURIDIQUE DE LA MODIFICATION :

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

Par ailleurs, l'article R123-2 précise (Décret n°2004-531 du 9 juin 2004, art.2-II, 2°)
« En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés. »

OBJET DE LA MODIFICATION :

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Vallauris Golfe Juan a été approuvé le 20 décembre 2006.

Les orientations et les objectifs de ce nouveau document d'urbanisme ont été fixés pour une période de plusieurs années à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).

Toutefois, il s'avère nécessaire, tout en respectant l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, de rectifier quelques erreurs matérielles et de préciser certains articles du règlement.

Ce sont ces rectifications et ces précisions ponctuelles et limitées qui font l'objet de cette première procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme.

MODIFICATIONS DU ZONAGE

SUPPRESSION DE LA SERVITUDE 29 SUR LE CHEMIN DE LA CALIFORNIE DANS LA ZONE NL.

Le chemin de la Californie faisait déjà l'objet dans le POS approuvé en 2000 d'un élargissement. Dans le PLU, ce projet de voirie a été retranscrit par une servitude d'élargissement L.123-2-c portant le numéro 29. Cette servitude a pour objet l'élargissement de la voie à 8 m.

Cette voie passe dans une zone naturelle NL et Espace Boisé Classé : or, cet élargissement n'est pas compatible avec les articles L 146-6 et R 146-2 du Code de l'Urbanisme qui régissent ces espaces ;

En effet, ces articles précisent que seuls des « aménagements légers peuvent y être implantés » et l'article L130-1 du même code ajoute que « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ».

De ce fait il convient de supprimer cet élargissement de voirie et de conserver au chemin de la Californie ses caractéristiques actuelles. La servitude 29 instituée au titre de l'article L 123-2 c doit être supprimée du plan de zonage pour le tronçon situé en zone NL, conformément aux observations du Préfet.

SUPPRESSION DU PLAN DES SERVITUDES D'UN PERIMETRE MONUMENT HISTORIQUE ERRONE LOCALISE DU BORD DE MER

Lors de l'établissement du PLU arrêté une erreur graphique a décalé vers le bord de mer le pictogramme identifiant la colonne Napoléon protégée au titre des monuments historiques, ainsi que le périmètre des 500 m de protection s'y rapportant. Dans le PLU approuvé, le pictogramme et le périmètre des 500 m de protection ont été relocalisés correctement sur le square Nabonnand. Cependant, le pictogramme et le périmètre erronés n'ont pas été supprimés du plan des servitudes d'utilité publique.

Il convient donc de modifier le plan des servitudes d'utilité publique afin de supprimer le pictogramme et le périmètre erroné.

RECTIFICATION DU TRACE DE LA SERVITUDE 64

La servitude d'élargissement n°64 concerne l'«aménagement de la RD 1135 : du giratoire de l'avenue Camos à la limite de commune avec Mougins », au bénéfice du département, avec une emprise de 10 m de largeur sur 2400 mètres de linéaire. Or, au niveau du quartier des Darboussières, à hauteur de « l'épingle à cheveux », le tracé de la servitude d'élargissement est très différent de celui de la voie actuelle. Le graphisme de la servitude d'élargissement de la voie passe sur des constructions existantes. Le tracé de la servitude est exactement celui de l'emplacement réservé qui était inscrit au POS approuvé en 2000 pour ce même projet d'élargissement, et ce tracé comportait la même anomalie. Il est probable que ce décrochement résulte d'une erreur matérielle (trame autocollante s'étant décalée à la reprographie du calque). Dans le cadre de cette première modification du PLU, il convient donc de rectifier cette erreur graphique en remettant la servitude d'élargissement sur l'axe de la voie.

DEPLACEMENT DE LA PASTILLE DE LA SERVITUDE D'ELARGISSEMENT 25

Le service chargé du contrôle de légalité du PLU nous a signalé le mauvais positionnement de la pastille identifiant la servitude d'élargissement numéro 25 concernant le Boulevard des Horizons entre la Vieille route de Vallauris et la RD 6007 à 8 mètres de large sur 3700 mètres linéaires.

En effet cette pastille fait l'objet d'une erreur graphique : elle est décalée et se trouve sur un tronçon de route non concerné par l'élargissement car situé en zone naturelle NL et EBC.

Il convient donc dans le cadre de cette première modification du PLU de décaler la pastille « 25 » vers le nord sur le plan de zonage et de préciser dans la liste des emplacements réservés et des servitudes pour la désignation de l'opération « Elargissement du Boulevard des Horizons de la Vieille route de Vallauris à la limite de zone NL et de la limite de zone NL à la RD 6007 », conformément aux observations du Préfet.

SUPPRESSION DU DECROCHE DE L'EMPLACEMENT RESERVE 36

Dans le Plan d'Occupation des Sols approuvé en juillet 2000, il était prévu un petit décroché de voirie au niveau du carrefour entre le RD 435 et le chemin des Encourdoules. Cet emplacement réservé de voirie a été reconduit dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sous le numéro 36, avec comme désignation des opérations

« Elargissement du chemin des Encourdoules : du chemin Saint Bernard au n°434 de voirie, y compris l'aménagement du carrefour avec la RD 435.»

Ce projet d'aménagement n'a aujourd'hui plus d'utilité et il convient de supprimer l'emplacement réservé 36 dans le cadre de cette première modification du Plan Local d'Urbanisme.

SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE ALLEE DES OLIVIERS

L'emplacement réservé « N10 » a été créé pour prévoir une aire de retournement sur l'allée des Oliviers. Or cette voie n'est empruntée que par les riverains et a déjà été élargie à la hauteur de cette opération. L'emplacement réservé « N10 » sur l'Allée des Oliviers n'a donc plus d'utilité et il convient donc de le supprimer dans le cadre de cette première modification du PLU.

PROTECTION DE LA HALLE DE L'UNION AU TITRE DE L'INVENTAIRE COMMUNAL DES BATIMENTS REMARQUABLES.

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, de nombreuses protections de bâtiments remarquables au titre du patrimoine communal ont été ajoutées à celles existantes au POS approuvé en 2000.

Cette première modification est l'occasion de compléter cet inventaire par la Halle de l'Union qui constitue un témoignage fort du patrimoine de l'artisanat du centre de Vallauris. L'intérêt de ce bâtiment et de sa structure bois avait été préalablement confirmé par son maintien dans le cadre d'un permis de construire délivré en secteur hors POS.

Aujourd'hui ce permis est caduque et il convient donc d'identifier cette protection par un astérisque sur le plan de zonage du PLU.

PROTECTION DES BATIMENTS REMARQUABLES A L'ENTREE DE VILLE SUD DE VALLAURIS AU TITRE DE L'INVENTAIRE COMMUNAL DES BATIMENTS REMARQUABLES.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU les bâtiments anciens constituant l'îlot central entre l'avenue Clemenceau à l'Est et l'avenue des Martyrs de la Résistance à l'Ouest, formant l'entrée sud du centre-ville de Vallauris, ont été protégés par des astérisques sur le plan de zonage. Or, une erreur graphique a conduit à l'ajout de quatre astérisques de protection non fondés sur les bâtiments modernes situés sur le trottoir Est de l'avenue.

Cette première modification du PLU est l'occasion de corriger cette erreur graphique en supprimant les astérisques inutiles.

MODIFICATION DU TRACE DE L'EMPLACEMENT RESERVE N14 DANS LE QUARTIER DU CHAMP

Cette opération consistant en la « création d'une voie nouvelle sur le passage du Champ » va être scindée en deux parties distinctes. Au PLU approuvé, cet emplacement réservé prévoit une voie de 8 m de large.

Or, un schéma de circulation basé sur des sens uniques est prévu pour ce quartier et des voies de 6 m de large seront dès lors suffisantes.

Au nord de son tracé les copropriétés en cours de réalisation conservent un projet de voie à 8 m de large sur 110 mètres linéaires, tandis qu'au sud, les terrains ne seront plus concernés que par un élargissement à 6 m sur 190 mètres linéaires.

Concernant la numérotation de ce nouveau tronçon d'emplacement réservé, le numéro N10 lui sera réaffecté.

RECTIFICATION DE L'OPERATION 69 :

Le tracé de la servitude d'élargissement objet de l'opération 69 comporte une erreur graphique et semble de ce fait empiéter sur la résidence l'Estivallière à Golfe-Juan. Cette opération a pour désignation «aménagement de la RD 135 entre la RD 6007 et le chemin de la Mignonette sur une largeur de 20 mètres pour 310 mètres linéaires. »

Il convient dans le cadre de la modification de repositionner la servitude d'élargissement sur l'axe de la voie.

MODIFICATIONS DU REGLEMENT

ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS A L'ALIGNEMENT

Dans le PLU approuvé, l'article UA6 dispose que « toute construction devra être implantée à l'alignement, en tout point du bâtiment. ». Dans le POS et dans les autres zones du PLU approuvé il est précisé que cette disposition s'applique « balcons et oriels compris ». Pour plus de clarté il est proposé de réécrire cette précision dans le cadre de cette première modification du PLU.

Par ailleurs, il est parfois prévu d'ajouter aux façades implantées à l'alignement des ornements architecturaux. Ecrite telle quelle cette disposition ne permet pas la réalisation d'ornementations en reliefs. A cet effet il est proposé d'autoriser des modénatures de façade pour 25 centimètres maximum de débords à une hauteur minimum de 6 mètres.

Ainsi la rédaction proposée dans le cadre de cette première modification du PLU serait la suivante :

« Toute construction (balcons et oriels compris) devra être implantée à l'alignement, en tout point du bâtiment. Des modénatures de façade sont autorisées pour 25 cm maximum de débord à une hauteur minimum de 6 m du sol de la voie publique »

ARTICLE UA11 : INTERDICTION DES VERANDAS

Le règlement du PLU prévoit pour les zones UB, à l'article 11 réglementant l'aspect extérieur des façades, que « la fermeture et occlusion des balcons, loggias et terrasses, sont interdites sur les façades sur rues. »

Les zones UA correspondant aux centres anciens doivent être également concernées par cette disposition qu'il convient donc d'intégrer à l'article UA11.

ARTICLE UA11 : MODIFICATIONS CONCERNANT LES TOITURES

La prise en compte des énergies renouvelables doit être un élément majeur des politiques d'urbanisme. Les capteurs solaires sont ainsi autorisés dans le Plan Local d'Urbanisme pour l'ensemble des zones à l'exception des centres villes en UA. Cette règle est justifiée pour les centres anciens en UAa mais peut être assouplie pour les secteurs de village plus récents en UAb, UAc et UAd. Le Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine a précisé les possibilités d'implantation des capteurs solaires dans une de leurs récentes publications.

Il convient donc de préciser à l'article UA 11 :

« En UAa, les capteurs solaires sont interdits.

En UAb, UAc, UAd les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés et seront intégrés dans la composition architecturale ou installés au sol entourés de végétaux ».

ARTICLES UB 3 ET UC 3 : PRECISIONS CONCERNANT LES LARGEURS ET PENTES DE VOIRIES

Dans le PLU approuvé le 20 décembre 2006, pour préserver à long terme les accès des secours dans les zones UB et UC les pentes de voies sont règlementées et il a été précisé que, pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, dont la largeur minimale est de 3.5 mètres.

Compte tenu de la configuration actuelle de la voirie communale et des élargissements prévus dans le plan d'alignement il est pertinent de préciser ces dispositions de sécurité.

En effet, la commune sera très bientôt concernée par un Plan de Prévention des Incendies de Forêt (PPRIF) règlementant les accès. Dans un objectif de cohérence, il est proposé dans le cadre de cette première modification de baser les dispositions concernant les accès sur la base du règlement type du PPRIF proposé par la DDAF 06.

Les dispositions suivantes seraient ainsi inscrites aux articles UB3 et UC3, en remplacement des dispositions actuelles concernant les largeurs et pentes de voiries :

« Dans le cas de la réalisation d'une opération d'urbanisme groupé (lotissement, permis de construire groupés, ZAC), les voies internes nouvellement créées 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 m ou toute autre solution agréée par le SDIS.

Dans le cas de la réalisation d'une opération d'urbanisme individuelle, la voie d'accès nouvellement créée a 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 m ou toute autre solution agréée par le SDIS.

ARTICLE UB7 : MODIFICATION POUR LA ZONE UBe

Dans le cadre du PLU approuvé le 20 décembre 2006, une construction, à tous ses niveaux, doit être édifiée à 6 mètres de la limite séparative de fond de propriété.

Dans le cadre de la présente modification, il est proposé de modifier l'article UB7 pour porter ce recul à 5 mètres en zone UBe.

ARTICLE UB7 : PRECISION POUR LES PARCELLES ETROITES

Le PLU approuvé le 20 décembre 2006 précise « dans le cas de parcelles étroites (largeur inférieure à 15 mètres), les constructions peuvent être éloignées des limites séparatives d'une distance minimum de 3 mètres à condition que leur hauteur ne soit pas supérieure à 6 mètres ». Dans le cadre de la modification, il convient de préciser que cette exception ne s'applique qu'aux parcelles dont l'étroitesse correspond à une largeur inférieure ou égale à 15 m en tout point de l'unité foncière.

ARTICLE UC6 : PRECISION SUR LA DISTANCE DE L'ALIGNEMENT

Dans le PLU approuvé en décembre 2006, il est spécifié que toute construction devra s'implanter en tout point à une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à 5 mètres, ce qui concerne les seules voies publiques objet d'un alignement.

Dans le POS, cette notion s'étendait à l'ensemble des voies publiques et privées puisque cette même disposition était rédigée comme suit : « toute construction doit être, par tous ses niveaux, implantée à une distance de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies à 5 mètres minimum de la limite d'emprise des voies ».

Dans le cadre de la modification du PLU, il convient de préciser que cette disposition s'applique toujours à l'ensemble des voies publiques ainsi qu'aux voies privées en intégrant la phrase suivante :

« Toute construction, y compris les serres, devra s'implanter, par tous ses niveaux et en tout point, à une distance de la limite d'emprise des voies de 5 mètres minimum ou, pour les voies concernées par un alignement, à une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à 5 mètres. »

ARTICLE UC7 : SUPPRESSION A DU REcul A 5 METRES POUR LES MURS DE SOUTÈNEMENT ET LES MURS DE RESTANQUES.

Le PLU approuvé prévoit à l'article UC7 que « Toute construction, y compris les piscines, bassins, plans d'eau et murs de soutènement, devra être éloigné en tout point d'une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives. »

Or cette disposition s'applique de ce fait également aux murs de soutien des restanques, ce qui est incompatible avec la fonction de ces constructions. En effet, les murs de soutènement et a fortiori les murs de restanques qui soutiennent traditionnellement les sols doivent pouvoir jouer leur rôle de part en part du terrain. Il convient donc de réécrire cette disposition comme suit :

« Toute construction, y compris les piscines, bassins et plans d'eau devra s'implanter en tout point à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

Les murs de soutènement et les murs de restanques ne sont pas soumis à cette disposition.»

ARTICLE UC9 : SUBSTITUTION DU TERME « CONSTRUCTIONS » AU TERME « BATIMENTS »

Lors de l'élaboration du PLU, les articles règlementant les emprises au sol autorisées reprennent la terminologie du POS qui était « l'emprise au sol des constructions ». Or, pour la zone UC, le terme « bâtiments » a été utilisé, ce qui ne correspond pas aux préoccupations de protection des paysage et de limitation de l'imperméabilisation des sols qui ont notamment sous-tendu la rédaction du règlement. Dans le cadre de cette première modification du PLU, il convient donc de remplacer le terme « bâtiments » par le terme « constructions » aux trois alinéas de l'article UC9.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTION LIEES AU STATIONNEMENT

L'article UC 7 précise que les constructions liées au stationnement des véhicules sont autorisées au droit des limites de l'unité foncière ou en respectant une marge de recul au moins égale à 3 mètres. Il convient donc de prendre également en compte ces constructions à l'article UC 10 règlementant les hauteurs. Ainsi, la phrase suivante pourra être ajoutée à l'article UC10 :

« La hauteur des constructions liées au stationnement des véhicules, autorisées au droit des limites de l'unité foncière ou respectant une marge de recul, est limitée à 2.50 mètres à l'égout du toit et 3 mètres au faîtage».

ARTICLE UC10 : PRECISION POUR LES TERRAINS EN PENTE

L'article UC 10 qui régleme les hauteurs des constructions en zone pavillonnaire nécessite l'ajout d'un mot de liaison pour en faciliter la compréhension.

En effet, les deux premiers alinéas se complètent et pourraient de ce fait être présentés comme suit :

« La hauteur des constructions 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'inscriront en dessous d'un plan parallèle au terrain naturel ou excavé, tracé à une distance verticale de 7 mètres. »

ARTICLE UC10 : REGLEMENTATION DES HAUTEURS FRONTALES EN ZONE UC

Dans le POS approuvé en 2000, l'article 10 réglementant les hauteurs en zone pavillonnaire était complété par la notion de hauteur frontale. Lors des réunions d'élaboration du PLU il a été convenu de maintenir cette notion à l'article UC10 en portant la hauteur frontale maximale à 8 m.

Cependant, une erreur matérielle a fait disparaître cette phrase dans le PLU arrêté et il n'a pas été possible de la rajouter suite à l'enquête publique.

Cette première modification du PLU est l'occasion de rétablir cette règle de hauteur maximale à 8 m à l'article UC 10 en réintroduisant la phrase suivante retenue lors de l'élaboration du PLU :

« La hauteur frontale pourra atteindre 8 m 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 du secteur, soit 7 m. »

ARTICLE UC10 : PRECISION POUR LES HAUTEURS DE MURS

Dans le cadre des zones pavillonnaires identifiées par les zonages UC, les hauteurs de murs de restanques et des murs de soutènement doivent être précisées par les rédactions suivantes :

Rédaction du PLU approuvé :

« Les hauteurs des murs de soutènement des constructions respecteront l'altimétrie des murs de soutien des restanques existantes ; Dans le cas de la création de restanques, les nouveaux murs de soutènement n'excéderont pas 1.50 mètres de hauteur. »

Rédaction proposée dans le cadre de la première modification :

« Dans le cas de création de restanques, les nouveaux murs n'excéderont pas 1.50 m de hauteur. Si le terrain comporte des restanques existantes, les restanques créées respecteront leur altimétrie sans toutefois excéder 1.50 m de hauteur.

Dans le cas de remblais, la hauteur des murs de soutènement n'excèdera pas 1.50 m de hauteur. »

ARTICLE UC14 : SUPPRESSION DE LA PHRASE « DANS LES SECTEURS UCA ET UCB, LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS EST DE 0.15. »

Cette phrase est erronée et constitue une erreur matérielle car suite à l'enquête publique conduite du 19 juillet au 19 septembre 2006, il a été décidé par la commission des personnes publiques associées du 16 novembre 2006 d'affecter un COS de 0.15 aux seules zones UCa, les zones UCb conservant un COS de 0.12.

ARTICLE UC14 : REGLEMENTATION DES DIVISIONS - PRECISION DU TEXTE

Dans les zones UC il a été décidé d'appliquer l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme concernant les divisions. Cet article est partiellement cité dans le règlement du PLU approuvé le 20 décembre 2006 : pour une plus grande facilité d'application et de renseignement des pétitionnaires, la première modification du PLU est l'occasion de retranscrire l'intégralité de cet article dans le règlement.

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

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

*œuvre nette des bâtiments existants sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité ;
Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa. »*

ARTICLE UZ9 : MODIFICATION DU COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL DANS LA ZONE UZB

Concernant la zone UZb correspondant aux activités commerciales du quartier du Plan, le CES prévu au PLU est beaucoup plus bas que dans les autres secteurs de la zone UZ. Cette très faible emprise au sol (15%) n'est pas justifiée par l'impact paysager car ce secteur est situé dans un espace plat de centre ville. En outre, cette faible emprise au sol grève les possibilités de requalification des bâtis.

De ce fait il est proposé dans le cadre de la modification du PLU de légèrement rehausser le CES de la zone UZb à 30%.

ZONE NL : INTERDICTION DES OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

L'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme protège les espaces terrestres et marins, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Ces secteurs sont identifiés par le zonage NL dans le PLU approuvé le 20 décembre 2006.

Or, ne sont possibles dans ces zones que des aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public.

En outre, la réalisation des travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces ou milieux peut être admise.

Ainsi, la mention du PLU autorisant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics en zone NL est erronée et il convient donc de la supprimer dans le cadre de cette première modification, conformément aux observations du Préfet.

RECTIFICATIONS DANS LE TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES**PRECISER LA REDACTION DANS LE TABLEAU DES SERVITUDES DE L'OPERATION 25**

Comme précisé au paragraphe I-4 ci-dessus, il convient donc dans le cadre de cette première modification du PLU de décaler la pastille « 25 » vers le nord sur le plan de zonage et de préciser dans la liste des emplacements réservés et des servitudes pour la désignation de l'opération « Elargissement du Boulevard des Horizons de la Vieille route de Vallauris à la limite de zone NL et de la limite de zone NL à la RD 6007»

OPERATION N19

La rédaction de la désignation de l'emplacement réservé 19 concernant l'élargissement de l'avenue Pablo Picasso et de l'avenue Massier comporte une erreur de rédaction : il est mentionné à tort « élargissement de l'emprise bâtie » alors qu'il s'agit d'un élargissement de voirie.

Il convient donc de remplacer la désignation de l'opération par la phrase suivante : « Elargissement de l'avenue Pablo Picasso et de l'avenue J. Massier ».

OPERATION N21

La rédaction de la désignation de l'emplacement réservé 19 concernant la création d'une voie de liaison de l'avenue de Belgique au futur centre d'échange intermodal (opération N45) comporte une erreur de rédaction : en effet, au lieu du futur centre d'échange intermodal, c'est l'emplacement réservé 40 qui est mentionné à tort.

Il convient donc de remplacer la désignation de l'opération N21 par la phrase suivante : « Voie de liaison de l'avenue de Belgique à l'opération N45».

OPERATIONS 31 ET 32 :

Les opérations d'élargissement 31 et 32 ne forment en réalité qu'un seul élargissement et il est donc logique de les considérer comme une seule et même opération. L'opération 31 sera donc désignée comme « Elargissement du chemin des Brusquets : de l'avenue De Gaulle à la limite de commune avec Antibes », et le numéro d'opération 32 sera « non attribué » dans le tableau des emplacements réservés.

Ainsi, l'opération 31 représentera 1280 mètres linéaires.

OPERATION 36

L'opération 36 correspond à l'élargissement du chemin des Encourdoules par la création d'un petit décroché de voirie en raccordement avec la RD 435.

Ce projet d'aménagement n'a aujourd'hui plus d'utilité et il convient donc de le supprimer. De ce fait, le numéro d'opération 36 sera « non attribué » dans le tableau des emplacements réservés.

OPERATION N10

Cet emplacement réservé a été créé pour prévoir une aire de retournement sur l'allée des Oliviers. Or cette voie n'est empruntée que par les riverains et a déjà été élargie à la hauteur de cette opération. Cet emplacement réservé n'a donc plus d'utilité et il convient donc de le supprimer dans le cadre de cette première modification du PLU.

Le numéro d'opération N10 sera réaffecté dans le tableau des emplacements réservés pour le tronçon sud de l'ancien emplacement réservé N14.

OPERATION N14

L'opération N14 va être scindée en deux parties distinctes : au nord de son tracé les copropriétés en cours de réalisation conservent un projet de voie à 8 m de large sur 110 mètres linéaires, tandis qu'au sud, les terrains ne seront plus concernés que par un élargissement à 6 m sur 190 mètres linéaires.

Concernant la numérotation de ce nouveau tronçon d'emplacement réservé, le numéro N10 lui sera réaffecté.

OPERATION 41

L'opération numéro 41 portant sur l'élargissement de la Traverse des Champs est modifiée pour ce qui concerne sa largeur : à l'occasion de la modification du PLU, sa largeur est portée à 6 mètres.

OPERATION 29

La servitude 29 instituée au titre de l'article L 123-2 c doit être supprimée du plan de zonage pour le tronçon situé en zone NL, et la désignation de cette opération sera la suivante « élargissement du chemin de la Californie depuis le boulevard des Horizons jusqu'à la limite de zone NL ».