DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES **COMMUNE DE LA TURBIE**	**1**

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

PLU APPROUVE LE : 12 07 06	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 18.02.11
ENQUETE PUBLIQUE DU : 03.01.11 au 04.02.11	Le Maire :
MODIFICATION APPROUVEE LE : 18.02.11	

MODIFICATIONS	MISES A JOUR
	20 février 2009

Didier Babel Architecte-Urbaniste
29, rue Pastorelli – 06000 NICE

Document transmis
à la commune le 16.02.11

SOMMAIRE

A- PREAMBULE 3
B- ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION DU PLU DE 2006 3
C- OBJET DE LA MODIFICATION 4
D- PROCEDURE 5
E- CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION DU PLU 6
F- COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX 6
G- EVOLUTION RESPECTIVE DES ZONES DU PLU 7
H- CONCLUSION 7

A- PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Turbie a été approuvé par délibération du conseil municipal le 12 juillet 2006. Il s'applique donc depuis quatre ans. Il ne s'agit pas d'un document figé. Le PLU doit s'adapter aux transformations de la ville, de ses quartiers et à l'évolution des nouveaux besoins de la population.

Aussi, depuis l'approbation du PLU, l'instruction du droit des sols a mis en évidence la nécessité et l'intérêt de compléter, de préciser et d'adapter le contenu du règlement local d'urbanisme pour permettre la réalisation de nouvelles opérations de construction. Diverses modifications sont donc envisagées pour un meilleur suivi du renouvellement de la ville sur elle-même à l'occasion de la délivrance des autorisations d'occupation du sol.

La survenance de plusieurs projets d'intérêt collectif ou général, ainsi que la nécessaire mise en compatibilité du PLU avec les nouvelles servitudes d'utilité publique, rappelée par l'Etat à la commune, appellent par ailleurs une adaptation du dispositif règlementaire et la mise à jour des plans de servitudes.

Ces modifications, qui intéressent les dispositions réglementaires applicables sur une partie du territoire régi par le PLU – les zones urbaines UB et UD essentiellement – sont l'occasion de procéder aux actualisations, améliorations et rectifications d'erreurs qui s'avèrent indispensables à l'issue de quatre années d'application du PLU.

Par ailleurs, ces modifications sont également l'occasion de mettre à jour le fond de plan cadastral support des documents d'urbanisme qui a été actualisé depuis le 12 juillet 2006, la liste et le plan des servitudes radioélectriques, ainsi que le plan de zonage dont les espaces boisés classés ont été modifiés avec la Déclaration d'Utilité Publique arrêtée dans le cadre du projet de sécurisation et de confortement des falaises « Tête de chien », « Culassa » et « Mont de la Bataille ». Par conséquent, toutes les modifications résultant de la présente procédure sont reportées sur le plan de zonage du PLU approuvé mis à jour (suppression des EBC) pour tenir compte de l'arrêté préfectoral du 5 juin 2009 déclarant d'utilité publique les travaux de sécurisation des falaises contre les éboulement rocheux et emportant mise en compatibilité du PLU.

Pour mémoire, les principaux objectifs de l'élaboration du PLU, énoncés dans la délibération du conseil municipal de La Turbie, du 7 mars 2002 sont les suivants :
- identification d'espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer,
- la préservation d'actions et d'opération d'aménagement à mettre en oeuvre,
- l'adaptation des possibilités de construction aux réseaux publics,
- la prise en compte des risques naturels,
- la nécessité de prendre en compte les diverses lois et directives d'aménagement, dont la loi SRU.

Les principaux enjeux à partir desquels la commune de La Turbie a fixé ses orientations d'aménagement et de développement durable sont liés à la maîtrise d'un développement urbain équilibré qui devra assurer :
- la mise en valeur des espaces urbains et du patrimoine historique,
- la préservation des espaces naturels et agricoles.

B- ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU DE 2006

Compte tenu du caractère ponctuel et circonscrit de cette modification, le présent rapport de présentation constitue un simple additif au rapport de présentation du PLU et expose les motifs des changements apportés. Cet additif est présenté dans l'ordre des chapitres prévus dans l'article R.123-2 du code de l'urbanisme, dont le contenu est rappelé ci-après.

<u>Le rapport de présentation du PLU :</u>

a) Expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé par délibération du Conseil Municipal le 12

juillet 2006, expose les perspectives démographiques, économiques, sociales ainsi que celles relatives à l'habitat et à l'emploi pour la commune de La Turbie.

Ce diagnostic figure dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme au chapitre 1. Il établit un bilan de la situation démographique de la commune, évalue la population active et l'état de l'emploi et du parc de logements. Le diagnostic établit également une « photographie » des équipements présents sur la ville. La présente modification n'a en elle-même aucun effet sur le diagnostic et ne le modifie pas.

b) Analyse l'état initial de l'environnement, au regard de l'environnement et des paysages ainsi que de la situation urbaine. Concernant l'état initial de l'environnement, on trouvera les éléments de description de la commune de La Turbie au chapitre 2 du rapport de présentation du PLU.
La présente modification n'a en elle-même aucun effet sur l'état initial de l'environnement et ne le modifie pas.

c) Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L 123-2-a.

Les orientations principales retenues par la commune pour structurer le développement urbain se déclinent comme suit:
- permettre le renouvellement urbain des espaces appartenant aux extensions du centre ancien,
- contenir et compléter l'urbanisation des secteurs périphériques lointains afin de répondre aux besoins en matière d'habitat, de développement économique et d'équipements publics, en prenant en compte la prévention des risques, les besoins en déplacements et réseaux et le patrimoine naturel.
La présente modification ne remet pas en cause ces dispositions.

d) Evalue les incidences des orientations du PLU sur l'environnement et expose la manière dont le PLU prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

D'une manière générale, la modification n'aura aucune incidence sur l'environnement puisqu'elle s'intègre dans le cadre du PADD du PLU et qu'elle n'a pour objet ni d'ouvrir à l'urbanisation des terrains naturels, ni d'augmenter de manière substantielle la densité des constructions actuellement autorisées. Les modifications apportées à l'ensemble du règlement sont de nature à améliorer l'application des règles et à laisser un peu plus de souplesse pour l'implantation des équipements d'intérêts général ou collectif.

C- OBJET DE LA MODIFICATION

Le PLU nécessite aujourd'hui une modification à caractère essentiellement technique. Il n'est pas question, en effet, de remettre en cause ses objectifs généraux, qui sont définis dans son Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), ni le cadre général des moyens mis en oeuvre pour les atteindre.

Cette modification vise les documents suivants :

- le règlement du PLU,
- les annexes du règlement du PLU (liste des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, liste et plan des servitudes radioélectriques),
- les documents graphiques du règlement (le plan de zonage),

Elle vise aussi à créer parmi les documents graphiques du règlement une nouvelle servitude d'urbanisme consistant à interdire dans un périmètre délimité (Quartier du Prat) et pour une durée au plus de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement en application de l'article L.123-2-a du code de l'urbanisme. Cette disposition doit permettre ainsi dans le quartier en question d'établir des mesures conservatoires afin de ne pas compromettre les actions d'aménagement à venir.

Précisément, la présente modification du PLU a pour objet de :

Compléter le règlement et reformuler ou adapter légèrement dans un souci de clarification certaines prescriptions du règlement et de ses annexes. Ces ajouts, ces modifications de forme, la reformulation de certaines prescriptions du règlement permettant de clarifier les règles locales d'urbanisme envisagées sont mineures et ne remettent pas en cause l'économie générale du document d'urbanisme. Il s'agit d'adapter les règles d'urbanisme au plus près des objectifs définis lors de l'élaboration du PLU, approuvé le 12 juillet 2006. Voir le détail article par article, ci-après.

Dans le titre 1 du règlement « dispositions générales », la modification consiste à mettre à jour l'article 2 qui traite de la portée respective du règlement à l'égard d'autres législations ou règlementations relatives à l'occupation des sols.

Dans le titre 2 du règlement « dispositions applicables aux zones urbaines », la modification concerne les secteurs suivants:

- Zone UB, secteur UBa, article 7: la modification consiste à autoriser les constructions enterrées jusqu'aux limites séparatives latérales et en fond de parcelle. On entend par construction enterrée, tout étage souterrain d'un bâtiment non visible de l'extérieur et qui ne peut être vu ou perçu du dehors. Par ailleurs, elle consiste également à autoriser les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif jusqu'aux limites séparatives latérales et en fond de parcelle.

- Zone UB, secteur UBa, article 12 : la modification consiste à supprimer l'obligation de concevoir des places de stationnement le long des avenues du Général de Gaulle, de la Victoire, des Combattants d'Afrique du Nord et de Cap d'Ail.

Mettre à jour le plan de zonage, pour prendre en considération les modifications suivantes :

- Quartier du Prat, la modification consiste à créer un secteur à étude au titre de l'article L.123-2 a) du code de l'urbanisme, avec pour objectif de préparer sur ce quartier un projet d'aménagement global et de renouvellement urbain de qualité.
- Supprimer l'emplacement réservé portant le numéro 11 destiné à la création d'une aire de stationnement.
- Quartier du Devens Supérieur, la modification consiste à déclasser les parcelles cadastrées section B n° 365, 366, 367, 368, 369, 372, 687, 728, 729, 733, 734, 737, 738, 890, 891, 892, 893, 951, 952, 1003, 1004, 1006, 1085, 1086, 1087 et 1088 de la zone UD, secteur UDb, pour les reclasser en zone UD, secteur Uda.
- Mettre à jour le plan de zonage, notamment en ce qui concerne les espaces boisés classés dont certains ont été supprimés dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU avec la Déclaration d'Utilité Publique arrêtée dans le cadre du projet de sécurisation et de confortement des falaises « Tête de chien », « Culassa » et « Mont de la Bataille ».

A cela s'ajoute des corrections apportées au plan de zonage sur lequel manque une limite de secteur, des incohérences au niveau du découpage de trois parcelles par des zones différentes, ainsi que la mise à jour de la liste et le plan des servitudes radioélectriques, et du fond cadastral.

D- PROCEDURE

L'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme modifié par la loi du 13 décembre 2000 et la loi du 2 juillet 2003, prévoit que : « Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique. 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 durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;
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 nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance »

Par ailleurs, l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme précise que : « Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4. »

Le présent projet de modification du PLU répond en tout point aux prescriptions de l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme, puisqu'il :
a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1,
b) Ne réduit pas un espace boisé classé, en dehors de ceux définis dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique « Falaises », ne réduit pas une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Il est donc soumis à enquête publique, dans les formes prévues par les articles 7 à 21 du décret n°85-453 du 23 avril 1985, pris en application des articles L. 123-1 et suivants du code de l'environnement (loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement).

Après clôture de l'enquête publique et prise en compte des conclusions du commissaire enquêteur, des observations des habitants de La Turbie et avis des personnes consultées, le projet sera le cas échéant modifié et présenté au Conseil Municipal pour approbation. Le PLU modifié et approuvé sera alors tenu à la disposition du public et publié selon les règles applicables pour son élaboration.

E- CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION DU PLU

Le dossier de modification contient les pièces suivantes :
- **Le présent rapport de présentation et une notice explicative** du projet de modification, constituant un additif au rapport de présentation du PLU approuvé le 12 juillet 2006.

Les autres pièces énoncées ci-après se substituent à celles du PLU approuvé le 12 juillet 2006.
- **Le règlement**
- **Les annexes du règlement** modifiées (étant précisé que l'annexe relative aux emplacements réservés, ainsi que celle relative à la liste et au plan des servitudes radioélectriques, se substituent aux éléments précédemment inclus dans les documents graphiques)
- **Le plan de zonage** modifié

Les autres pièces du PLU demeurent inchangées.

F- COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT (DTA)

Le présent projet de modification du PLU est compatible avec l'actuel Directive Départementale d'Aménagement des Alpes Maritimes approuvée par décret en Conseil d'Etat le 2 décembre 2003 dont les objectifs généraux visent à :
- conforter le positionnement des Alpes Maritimes et notamment à améliorer la qualité des relations en matière de transport et à renforcer un certain nombre de pôles d'excellence, tels que le tourisme, atout majeur des Alpes Maritimes, les hautes technologies, l'enseignement et la recherche,
- préserver et valoriser l'environnement qui, en dehors de ses qualités intrinsèques, constitue un élément fort d'attractivité de ce département,
- à maîtriser le développement afin de gérer l'espace de façon économe, de satisfaire aux besoins présents et futurs des populations, de prévenir et remédier aux déséquilibre sociaux et spatiaux.

LES RISQUES NATURELS

La commune de La Turbie est concernée par les risques naturels suivants : risques mouvements de terrain, risques incendies de forêt et risques sismiques. La modification respecte strictement ces risques.

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

La liste des servitudes d'utilité publique est annexée au dossier de PLU. La présente modification respecte strictement ces servitudes.

G- EVOLUTION RESPECTIVE DES ZONES DU PLU

Le plan local d'urbanisme comporte un tableau des superficies des différents types de zones telles qu'elles résultent de la délibération du conseil municipal du 12 juillet 2006. Celles-ci sont quelque peu modifiées de la manière suivante:

- diminution de la zone UBb de 0,10 ha, qui passe de 7,76 ha à 7,66 ha.
- diminution de la zone UC de 0,15 ha, qui passe de 18,82 ha à 18,67 ha.
- diminution de la zone UDb de 1,75 ha, qui passe de 10,25 ha à 8,50 ha.
- augmentation de la zone UBa de 0,04 ha, qui passe de 6,86 ha à 6,90 ha.
- augmentation de la zone UDa de 1,96 ha, qui passe de 86,63 ha à 88,59 ha.

	PLU APPROUVE LE 12.07.06	**MODIFICATION N°1**
Zones urbaines	***Surface***	***Surface***
UA	1,15	1,15
UBa	6,86	6,90
UBb	7,76	7,66
UC	18,82	18,67
UDa	86,63	88,59
UDb	10,25	8,50
UE	11,12	11,12
UF	2,33	2,33
UH	5,08	5,08
USa	4,06	4,06
USb	3,09	3,09
UT	1,52	1,52
UZ	3,36	3,36
UZc	34,22	34,22
Zones à urbaniser		
AU	1,37	1,37
Zones naturelles		
N	452,46	452,46
Nc	15,89	15,89
Np	2,66	2,66
TOTAL	**734,03**	**734,03**

H- CONCLUSION

La modification présentée entre dans le cadre des dispositions réglementaires d'une modification de Plan d'Occupation des Sols. Elle reprend les dispositions édictées par le P.O.S. actuel, sans porter atteintes à l'économie générale de celui-ci.

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES COMMUNE DE LA TURBIE	2

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE EXPLICATIVE

PLU APPROUVE LE : 12 07 06	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 18.02.11
ENQUETE PUBLIQUE DU: 03.01.11 au 04.02.11	Le Maire :
MODIFICATION APPROUVEE LE : 18.02.11	

MODIFICATIONS	MISES A JOUR
	20 février 2009

Didier Babel Architecte-Urbaniste
29, rue Pastorelli – 06000 NICE

Document transmis
à la commune le 16.02.11

MODIFICATION N°1

Présentation:

La commune souhaite apporter des corrections sur le plan de zonage (3a) 1/2500. En effet, une limite de secteur n'a pas été reportée entre les plans d'ensemble au 1/5000 et au 1/2500. Il s'agit d'une limite séparant les zone UC et N au niveau des parcelles cadastrées section AD n° 405-518.

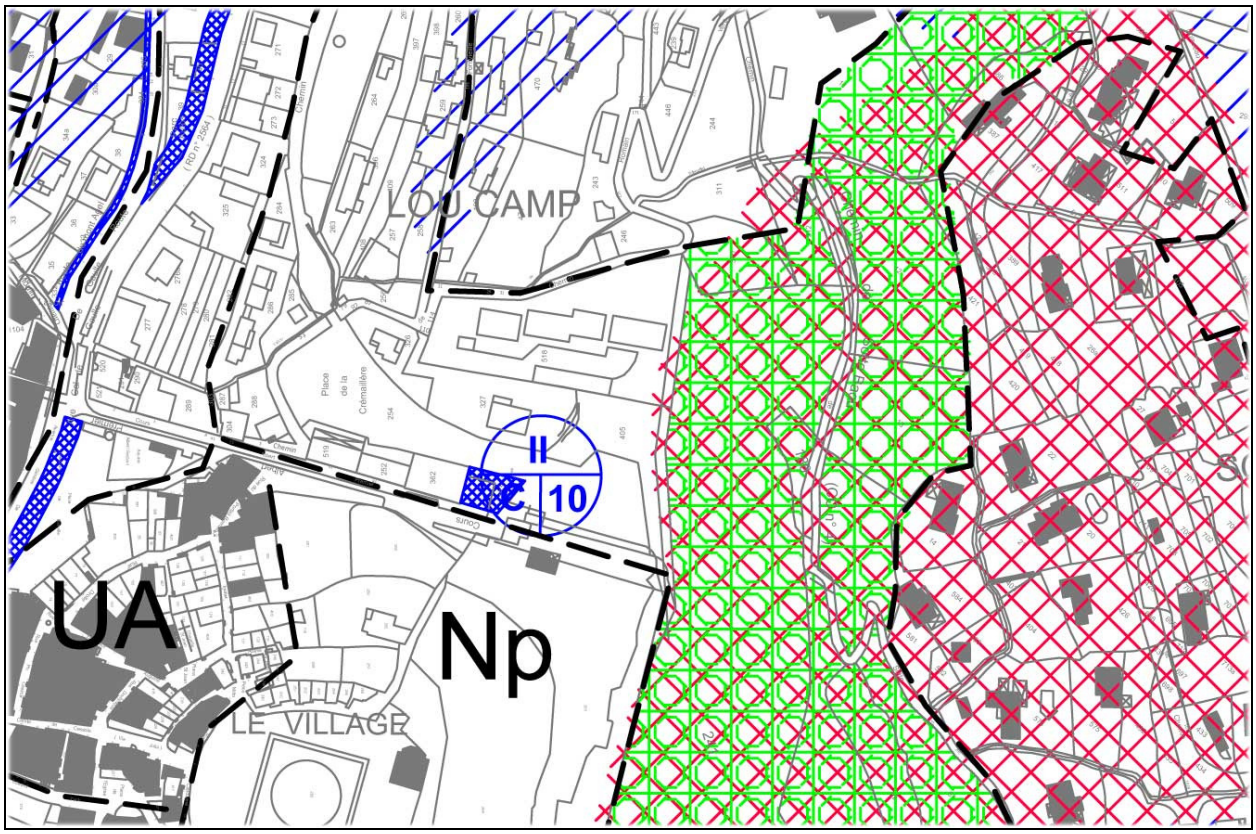
Modification à apporter:

La modification consiste à reporter la limite entre les deux zones sur le plan au 1/2500, telle qu'elle figure sur le plan au 1/5000.

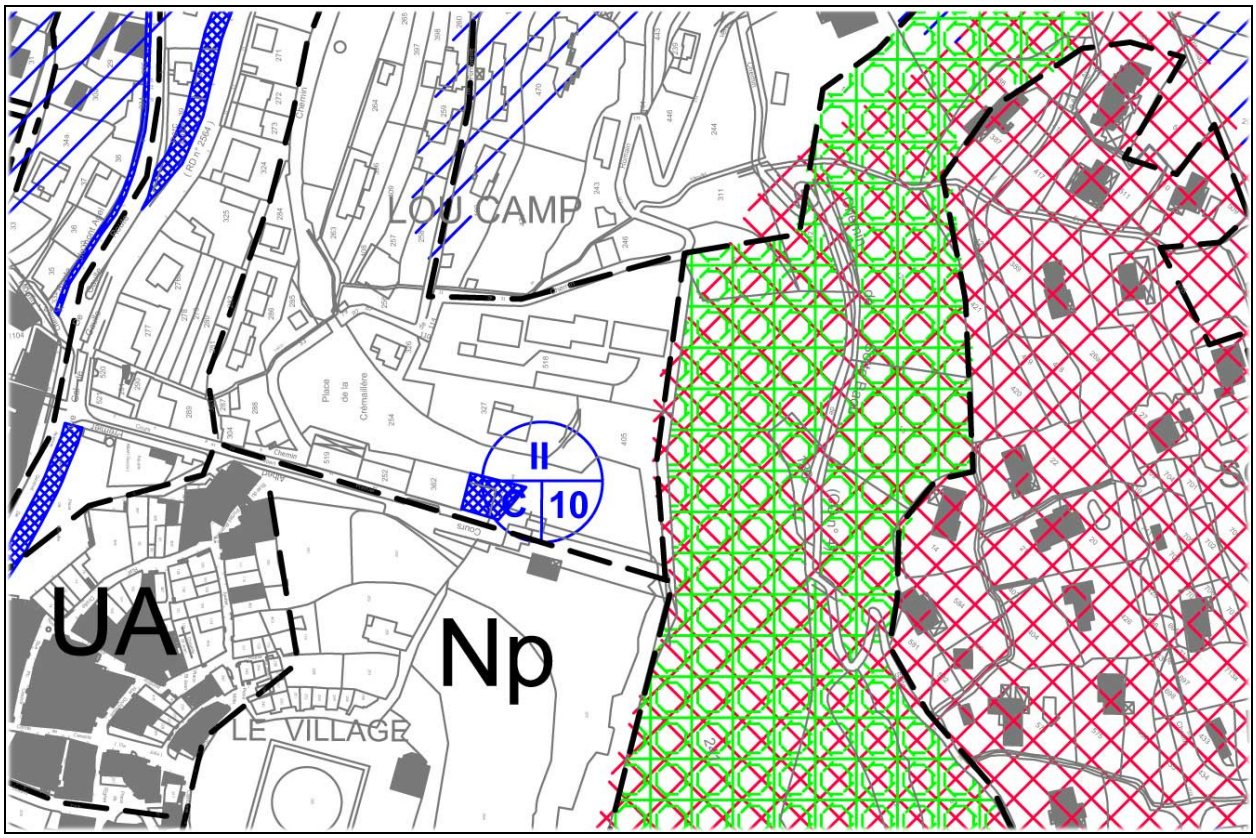
Pièces modifiées dans le dossier de PLU approuvé:

Plan de zonage

La modification consiste à compléter le plan de la manière suivante:



Extrait du plan de zonage (3a) actuel.



Extrait du plan de zonage (3a) futur.

Conclusion:

La modification présentée entre dans le cadre des dispositions règlementaires d'une modification de Plan Local d'Urbanisme. Elle complète les dispositions édictées par le PLU actuel, sans porter atteinte à l'économie générale de celui-ci.

MODIFICATION N°2

Présentation:

Tous les terrains situés dans le secteur UBa sont concernés par cette modification. Il s'agit d'autoriser deux types de constructions jusqu'aux limites séparatives, sans distances minimales à respecter ou obligation à s'implanter sur la limite séparative, tel que l'impose le règlement actuel. Les constructions visées sont les suivantes :

- les constructions enterrées et par conséquent non visibles,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le premier cas, la commune souhaite autoriser toutes les constructions enterrées jusqu'aux limites séparatives, dans la mesure où elles ne seront jamais visibles.
Dans le second cas, la commune souhaite faciliter la création ou l'extension de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dont les dimensions nécessaires au bon fonctionnement sont généralement plus importantes que les autres types de constructions. Or le secteur UBa couvre une partie du territoire communal dont les parcelles sont relativement de petites tailles, et par conséquent ne permettent pas en l'état actuel de concevoir et d'améliorer les constructions citées préalablement.

Modification à apporter:

La modification consiste à autoriser les constructions en sous-sol et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif jusqu'aux limites séparatives latérales et en fond de parcelle.

Pièces modifiées dans le dossier de PLU approuvé:

Règlement des zones UB

Le PLU actuel est rédigé de la manière suivante :

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le PLU actuel est rédigé de la manière suivante :

«**Secteur UBa**

Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

- Dans une bande de 15m de profondeur à partir de l'alignement, les constructions devront être édifiées :
  - Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
  - Soit sur une limite latérale et à une distance de l'autre limite au moins égale à 4m.
- Au-delà des 15m de profondeur à compter de l'alignement, la distance horizontale entre tout point d'un bâtiment projeté et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4m.
- Par rapport à la limite séparative en fond de parcelle, le bâtiment devra être situé à une distance minimum égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4m.
- Lorsque la profondeur de la parcelle est inférieure à 15m, le bâtiment pourra être implanté sur la limite séparative de fond de parcelle.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4m de toute limite séparative.

Implantation par rapport aux limites n'aboutissant pas aux voies

- Les constructions doivent s'implanter, soit sur la limite séparative, soit à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4m de toute limite séparative.»

La modification consiste à compléter l'alinéa de la manière suivante:

« ***Secteur UBa***

Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

- *Dans une bande de 15m de profondeur à partir de l'alignement, les constructions devront être édifiées :*
  - *Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,*
  - *Soit sur une limite latérale et à une distance de l'autre limite au moins égale à 4m, exceptées les constructions enterrées ou les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

- *Au-delà des 15m de profondeur à compter de l'alignement, la distance horizontale entre tout point d'un bâtiment projeté et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4m, exceptées les constructions enterrées ou les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

- *Par rapport à la limite séparative en fond de parcelle, le bâtiment devra être situé à une distance minimum égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4m, exceptées les constructions enterrées ou les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

- *Lorsque la profondeur de la parcelle est inférieure à 15m, le bâtiment pourra être implanté sur la limite séparative de fond de parcelle.*

- *Les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4m de toute limite séparative.*

Implantation par rapport aux limites n'aboutissant pas aux voies

- *Les constructions doivent s'implanter, soit sur la limite séparative, soit à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives, exceptées les constructions enterrées ou les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

- *Les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4m de toute limite séparative.* »

Conclusion:

La modification présentée entre dans le cadre des dispositions règlementaires d'une modification de Plan Local d'Urbanisme. Elle complète les dispositions édictées par le PLU actuel, sans porter atteinte à l'économie générale de celui-ci.

MODIFICATION N°3

Présentation:

Tous les terrains situés en zones UB, secteur UBa, sont concernés par cette modification. Ce secteur est essentiellement constitué d'un tissu urbain dense caractéristique du centre ville de La Turbie avec de nombreuses constructions alignées le long des voies publiques. Toutefois, compte tenu de l'étroitesse de certains garages situés en rez-de-chaussée et la dangerosité de leur accès, un certain nombre d'entre eux ne sont plus fonctionnels. Le règlement actuel est trop contraignant en matière de place de stationnement exigée dans le cadre des changements de destination dans ce secteur, empêchant ainsi tout nouveau projet de se réaliser. Par ailleurs la commune souhaite apporter une amélioration en matière d'offre en place de stationnement dans le centre ville avec la création d'un parc de stationnement public qu'elle envisage le long de l'avenue du Mont Agel. Par conséquent, elle souhaite supprimer l'obligation de créer des places de stationnement lorsqu'il y a un changement de destination pour toutes les constructions qui se situent le long des avenues du Général de Gaulle, de la Victoire, des Combattants d'Afrique du Nord et de Cap d'Ail.

Modification à apporter:

La modification consiste à supprimer l'obligation de concevoir des places de stationnement le long des des avenues du Général de Gaulle, de la Victoire, des Combattants d'Afrique du Nord et de Cap d'Ail dans le secteur UBa pour tous les changements de destination.

Pièces modifiées dans le dossier de PLU approuvé:

Règlement de la zones UB

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

« **Dispositions particulières :**

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

- Les constructions à usage d'habitation :
  - Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : une aire de stationnement par logement,
  - Les autres types de logements : 1,5 aire par logement.

- Les établissements commerciaux : une place pour 20 m2 de surface de vente,

- Les bureaux : une place pour 25 m2 hors œuvre nette de bureaux,

- Les hôtels et restaurants : une place par chambre et une aire pour 15 m2 de salle de restaurant,

- Les établissements d'enseignement : 2 aires de stationnement VL par classe et 15 m2 par classe pour le stationnement des 2 roues,

- Les équipements collectifs recevant du public : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.

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

La modification consiste à modifier cet alinéa de la manière suivante :

« ***Dispositions particulières :***

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

- *Les constructions à usage d'habitation :*
  - *Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : une aire de stationnement par logement,*
  - *Les autres types de logements : 1,5 aire par logement.*

- *Les établissements commerciaux : une place pour 20 m2 de surface de vente,*

- *Les bureaux : une place pour 25 m2 hors œuvre nette de bureaux,*

- *Les hôtels et restaurants : une place par chambre et une aire pour 15 m2 de salle de restaurant,*

- *Les établissements d'enseignement : 2 aires de stationnement VL par classe et 15 m2 par classe pour le stationnement des 2 roues,*

- *Les équipements collectifs recevant du public : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.*

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

Toutefois, il ne sera pas imposé l'aménagement de places de stationnement pour automobiles pour les changements de destination des constructions situées le long des avenues du Général de Gaulle, de la Victoire, des Combattants d'Afrique du Nord et de Cap d'Ail. »

Conclusion:

La modification présentée entre dans le cadre des dispositions règlementaires d'une modification de Plan Local d'Urbanisme. Elle complète les dispositions édictées par le PLU actuel, sans porter atteinte à l'économie générale de celui-ci.

MODIFICATION N°4

Présentation:

La commune souhaite apporter des corrections à la liste des emplacements réservés. En effet, suite à une étude de faisabilité réalisée dans le cadre d'un projet de parking public au lieu dit Sainte Catherine sur une parcelle cadastrée AC397, la commune a décidé compte tenu du coût excessif pour la création de 24 places de stationnement, de ne pas donner une suite favorable au projet et également d'abandonner l'idée de concevoir ce type d'équipement public à cet endroit précis.

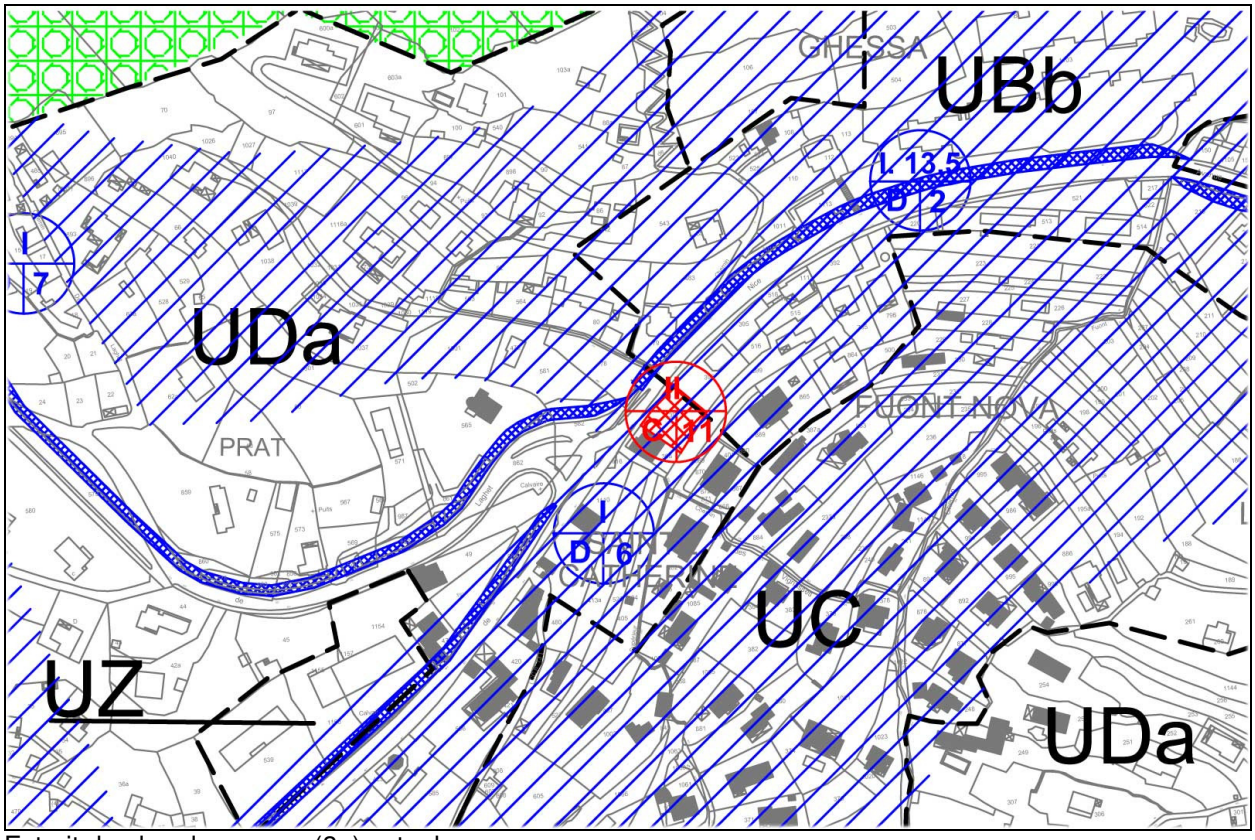
Modification à apporter:

La modification consiste à supprimer de la liste des emplacements réservés le numéro 11, destiné à la commune pour la création d'une aire de stationnement sur une parcelle d'une surface d'environ 450 m².

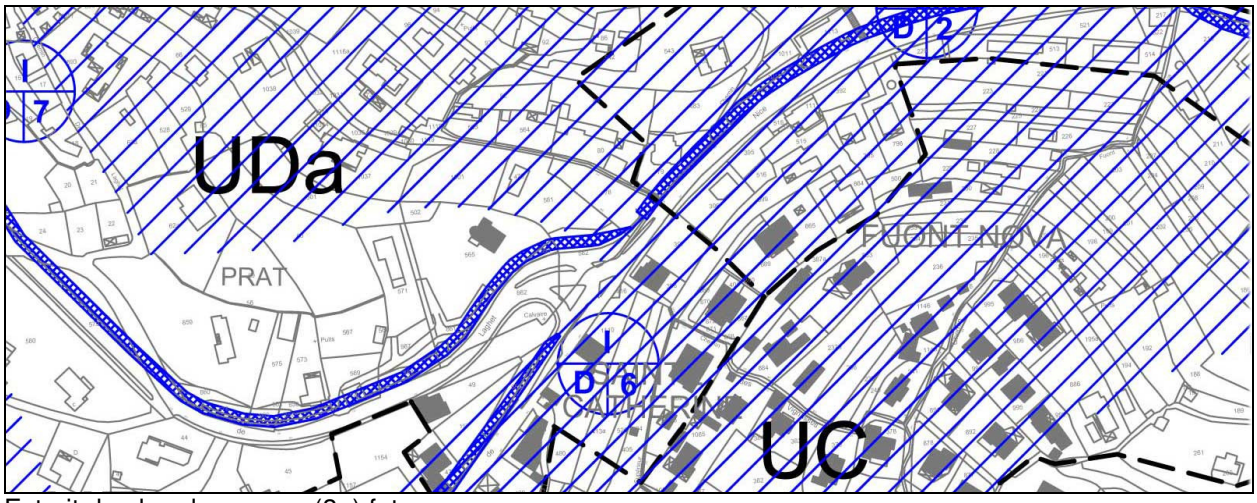
Pièces modifiées dans le dossier de PLU approuvé:

Plan de zonage

La modification consiste à supprimer l'emplacement réservé n°11.



Extrait du plan de zonage (3a) actuel.



Extrait du plan de zonage (3a) futur.

Liste des emplacements réservés

La modification consiste à corriger cette liste en supprimant les éléments en bleu de la manière suivante :

NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SURFACE APPROXIMATIVE
	I - Voirie		
1	- Elargissement à 10 m.de la RD 2204A	Département	4 000 m^2
2	- Elargissement à 13,50 m.de la RD 2564	Département	21 700 m²
3	- Elargissement à 8 m.de la RD 53	Département	4 400 m^2
4	- Elargissement à 8 m.de la RD 153	Département	900 m²
5	- Elargissement à 8 m.de la RD 37	Département	900 m²
6	- Aménagement du carrefour Sainte Catherine	Département	200 m²
7	- Aménagement du carrefour entre la RD 2204A et la bretelle de l'A8	Département	1 200 m²
8	- ElargissEment de la voie et aménagement du carrefour - Chemin des Révoires	Commune	700 m²
9	- Elargissement de la voie – Quartier de la Cuolla	Commune	17 m²
	II – Ouvrages publics		
10	- Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	238 m²
11	- Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	450 m²
12	- Caserne des pompiers	Commune	3 030 m²

Conclusion:

La modification présentée entre dans le cadre des dispositions règlementaires d'une modification de Plan Local d'Urbanisme. Elle reprend les dispositions édictées par le PLU actuel, sans porter atteinte à l'économie générale de celui-ci.

MODIFICATION N°5

Présentation:

La commune souhaite apporter des corrections sur le plan de zonage (3a) afin de retrouver un découpage des secteurs en cohérence avec les limites parcellaires. Il s'agit de quatre endroits précis du territoire communal pour lesquels un certain nombre de parcelles sont divisées et appartiennent à différents secteurs constructibles. Toutefois la division n'est pas faite en fonction des limites parcellaires ou d'emprise publique. Par conséquent l'interprétation de la réglementation devient très difficile et pour améliorer la facilité d'application de cette réglementation, la commune souhaite pour ces quatre endroits précis de revoir les limites de secteurs au plus juste et de manière cohérente avec l'existant.

Modification à apporter:

La modification consiste à modifier très légèrement le contour des limites de secteur à quatre endroits précis. Les parcelles concernées sont cadastrées section AC n° 248, 249, 365, 368, 369, 370, 877, 1177 et 1178.

Pièces modifiées dans le dossier de PLU approuvé:

Tableau des superficies de zones

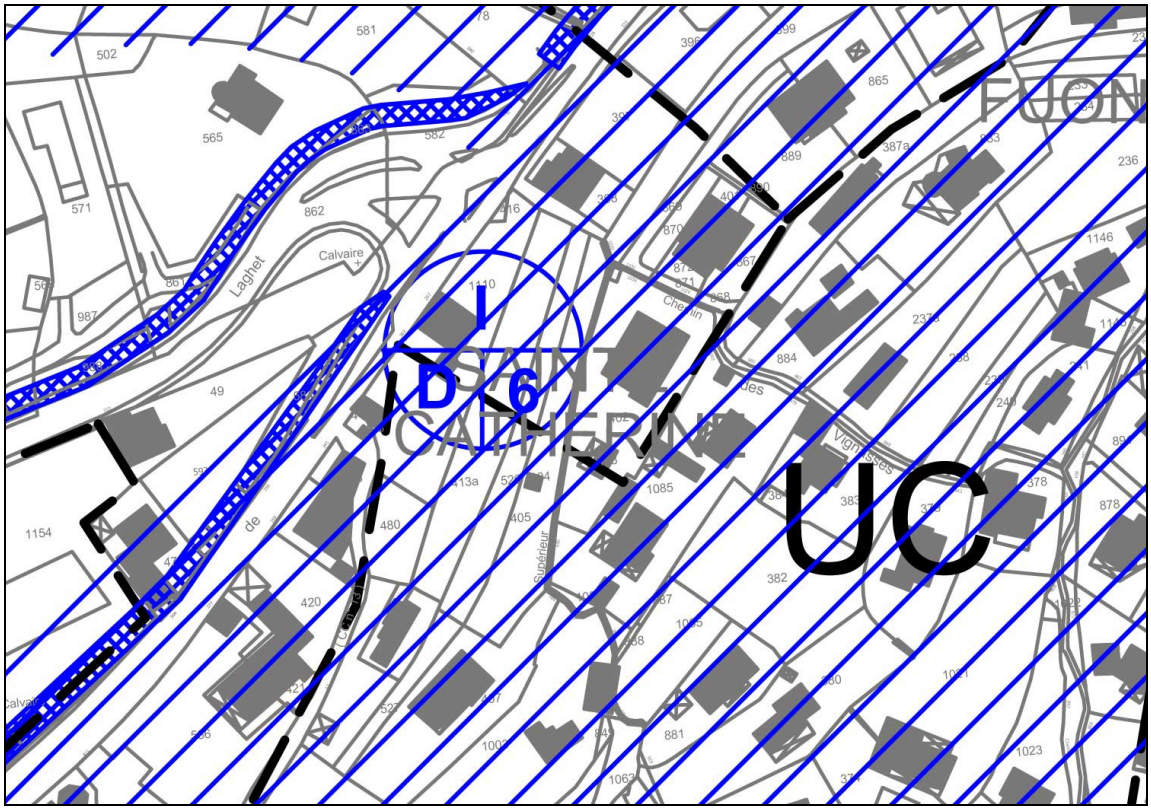
Le plan local d'urbanisme comporte un tableau des superficies des différents types de zones telles qu'elles résultent de la délibération du conseil municipal du 12 juillet 2006. Celles-ci sont quelque peu modifiées de la manière suivante:

- diminution de la zone UBb de 0,10 ha, qui passe de 7,76 ha à 7,66 ha.
- diminution de la zone UC de 0,15 ha, qui passe de 18,82 ha à 18,67 ha.
- augmentation de la zone UBa de 0,04 ha, qui passe de 6,86 ha à 6,90 ha.
- augmentation de la zone UDa de 0,21 ha, qui passe de 86,63 ha à 86,84 ha.

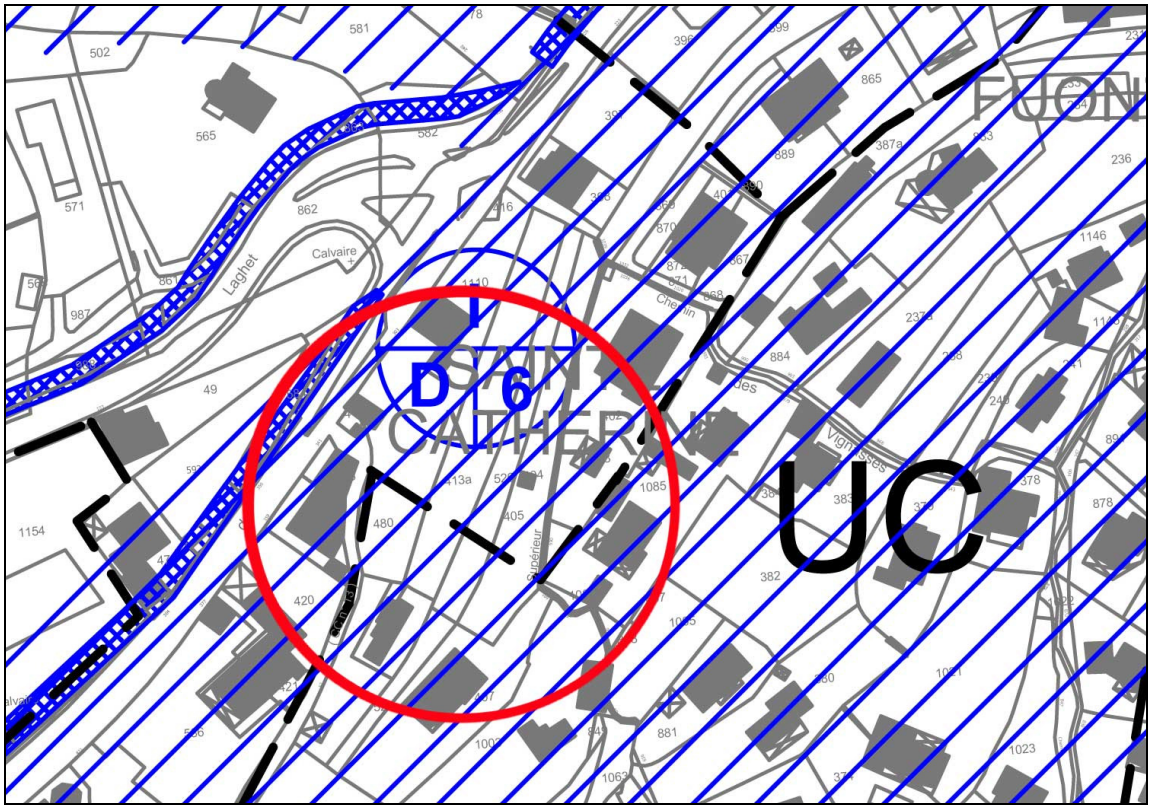
	PLU APPROUVE LE 12.07.06	**MODIFICATION N°1**
Zones urbaines	***Surface***	***Surface***
UA	1,15	1,15
UBa	6,86	6,90
UBb	7,76	7,66
UC	18,82	18,67
UDa	86,63	86,84
UDb	10,25	10,25
UE	11,12	11,12
UF	2,33	2,33
UH	5,08	5,08
USa	4,06	4,06
USb	3,09	3,09
UT	1,52	1,52
UZ	3,36	3,36
UZc	34,22	34,22
Zones à urbaniser		
AU	1,37	1,37
Zones naturelles		
N	452,46	452,46
Nc	15,89	15,89
Np	2,66	2,66
TOTAL	**734,03**	**734,03**

Plan de zonage

La modification consiste à déplacer les limites de secteur de la manière suivante :

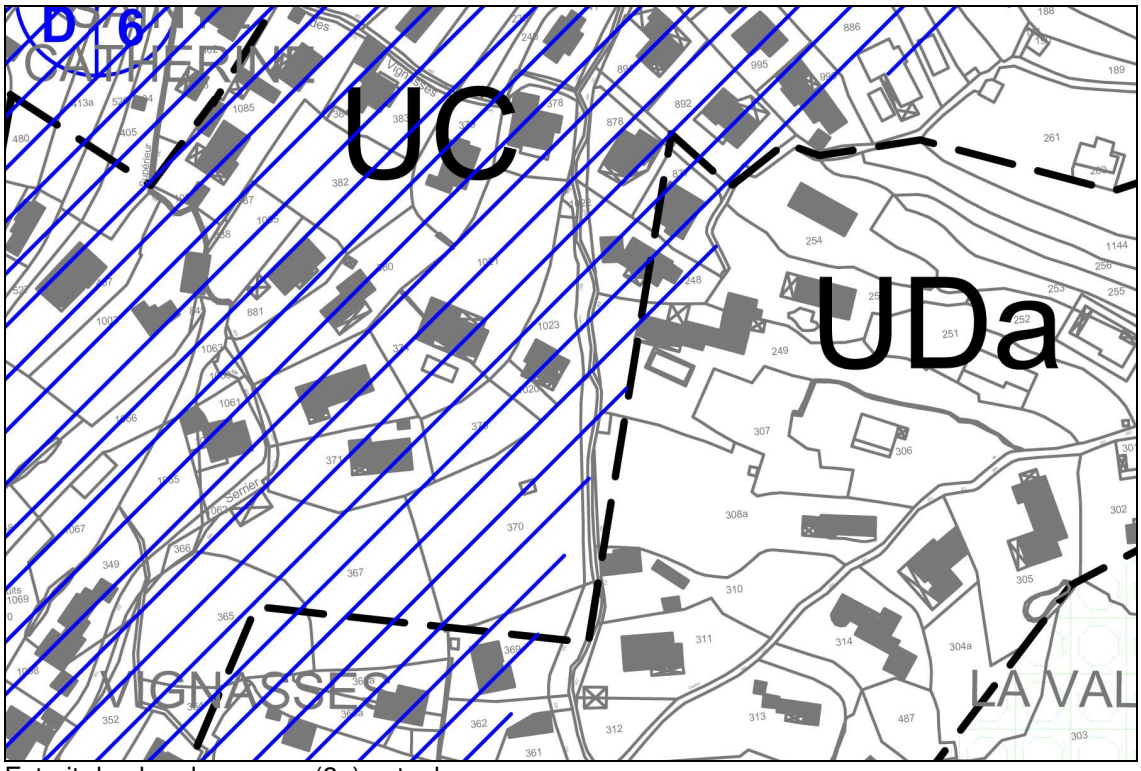


Extrait du plan de zonage (3a) actuel.

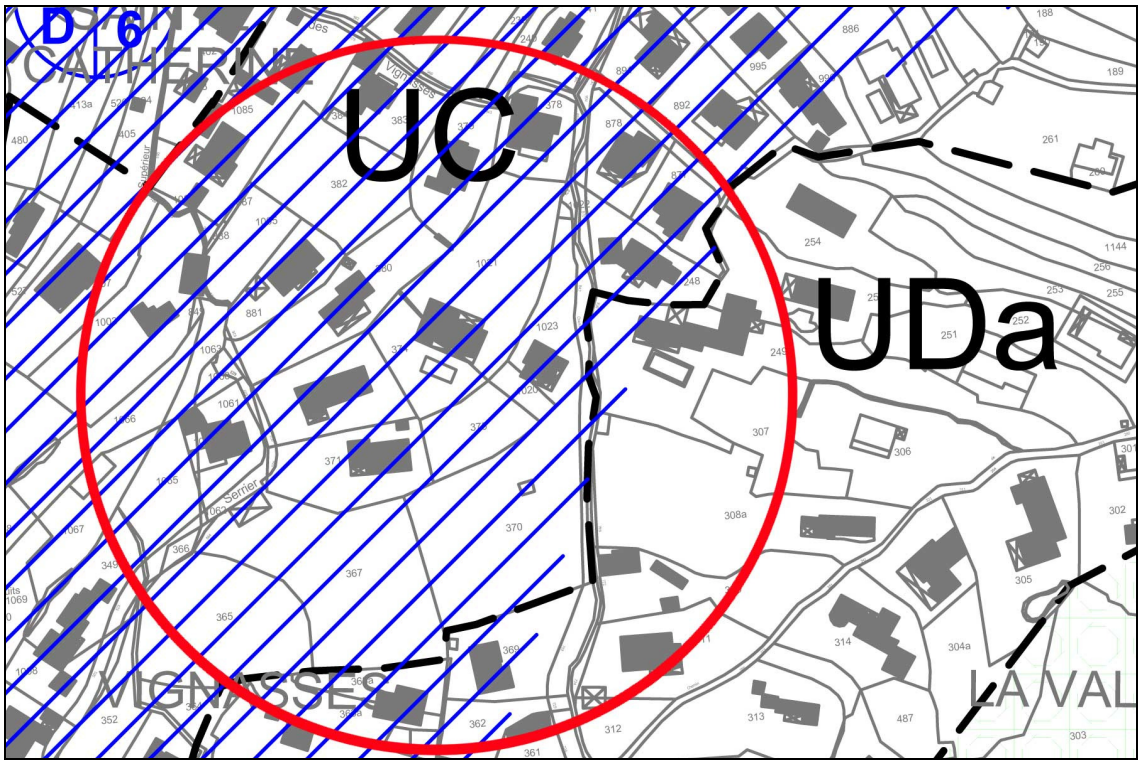


Extrait du plan de zonage (3a) futur.

La surface concernée est d'environ 1 600 m² actuellement en zone UDa.

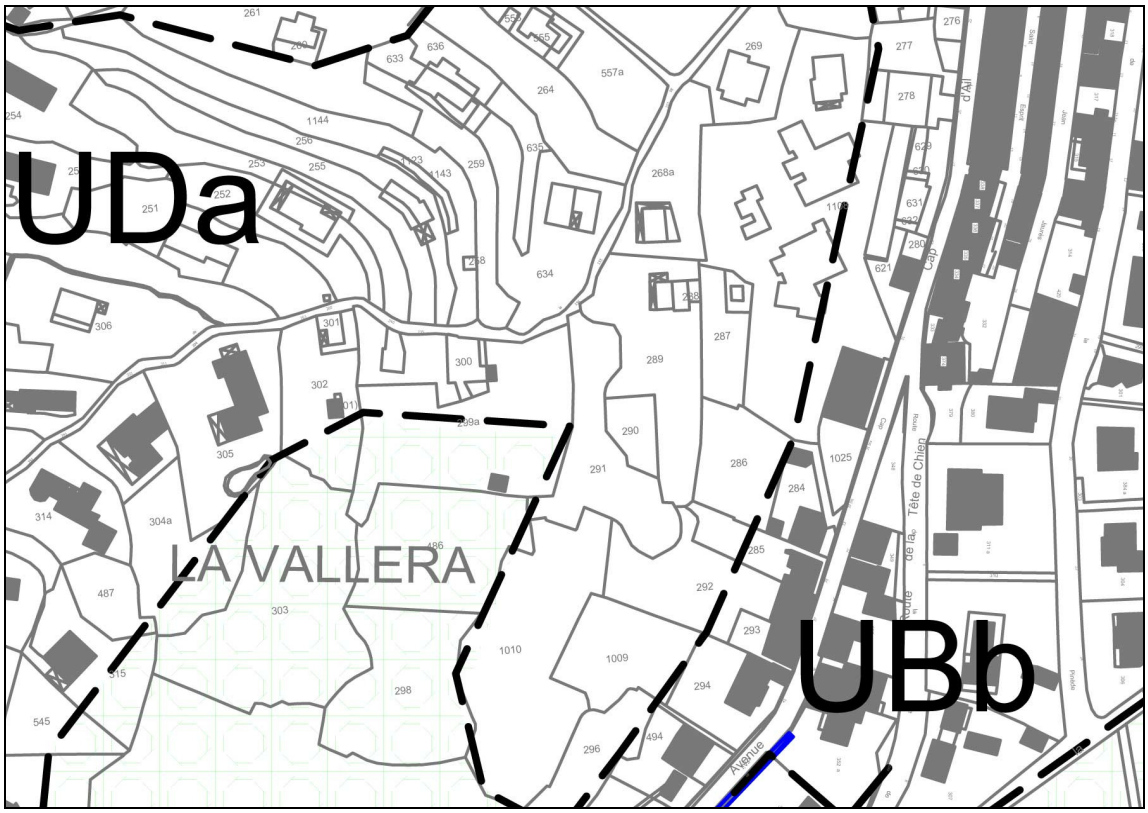


Extrait du plan de zonage (3a) actuel.

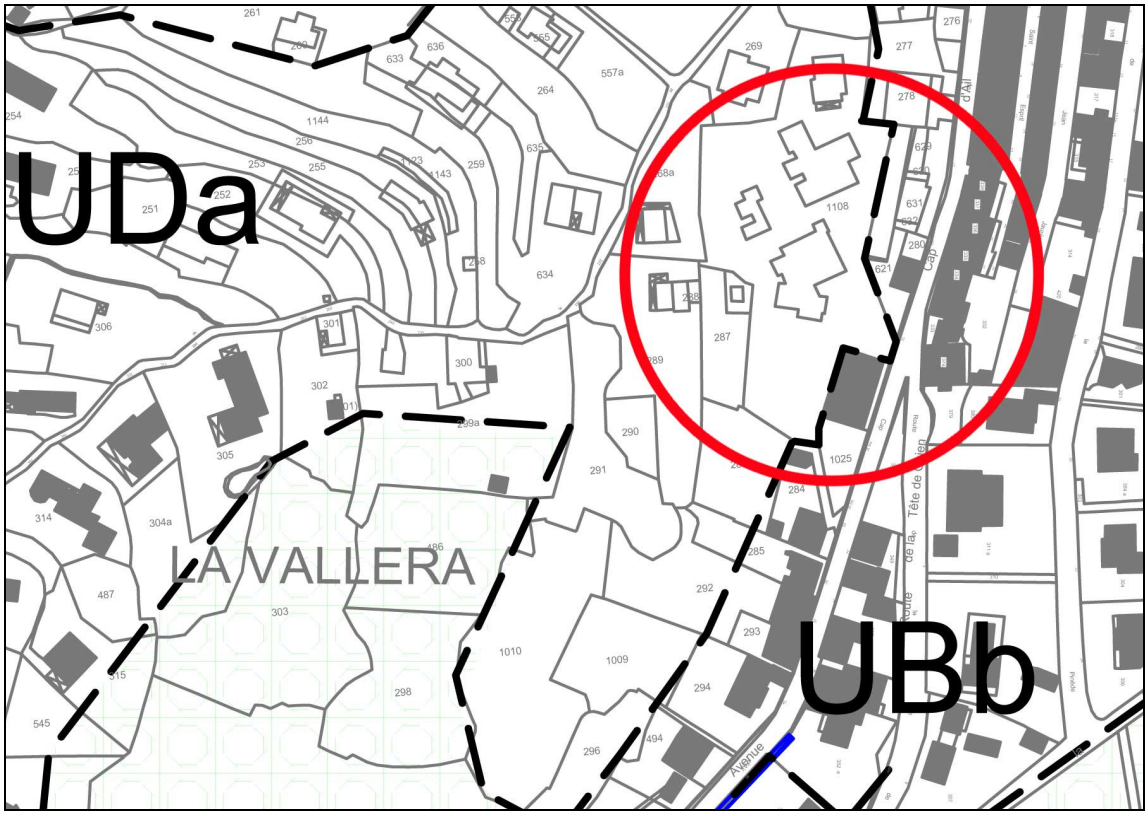


Extrait du plan de zonage (3a) futur.

La surface concernée est d'environ 900 m² actuellement en zone UC et 1 400 m² en zone UDa

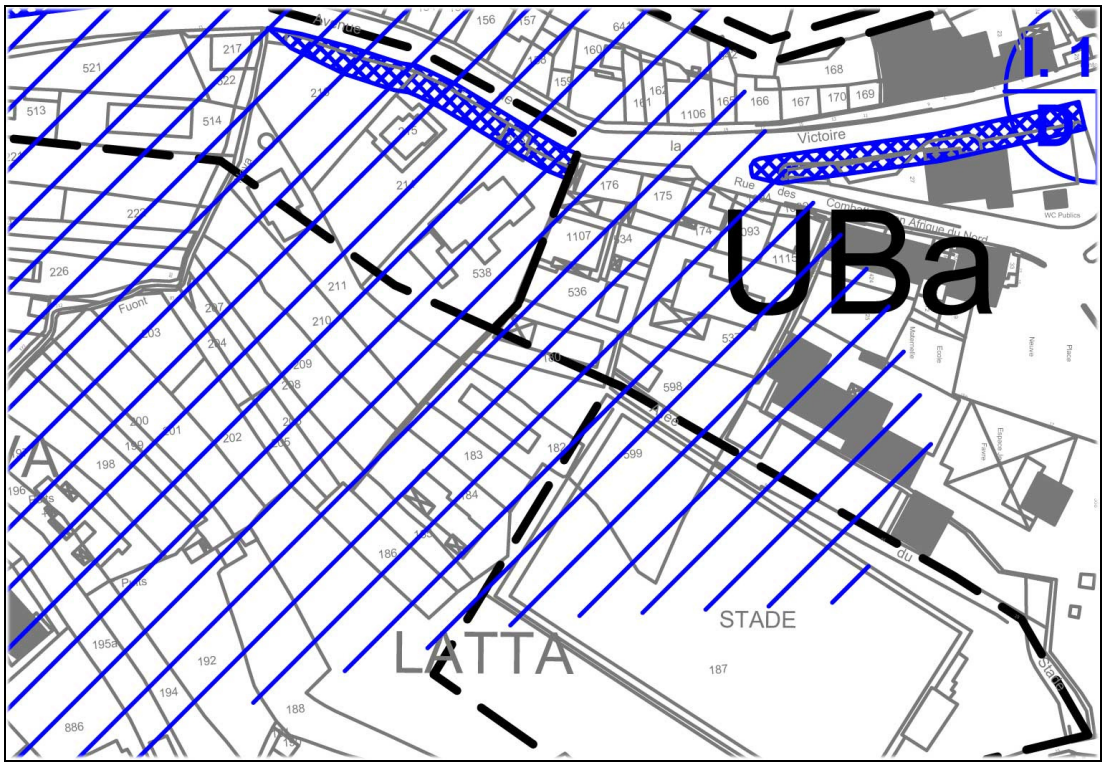


Extrait du plan de zonage (3a) actuel.

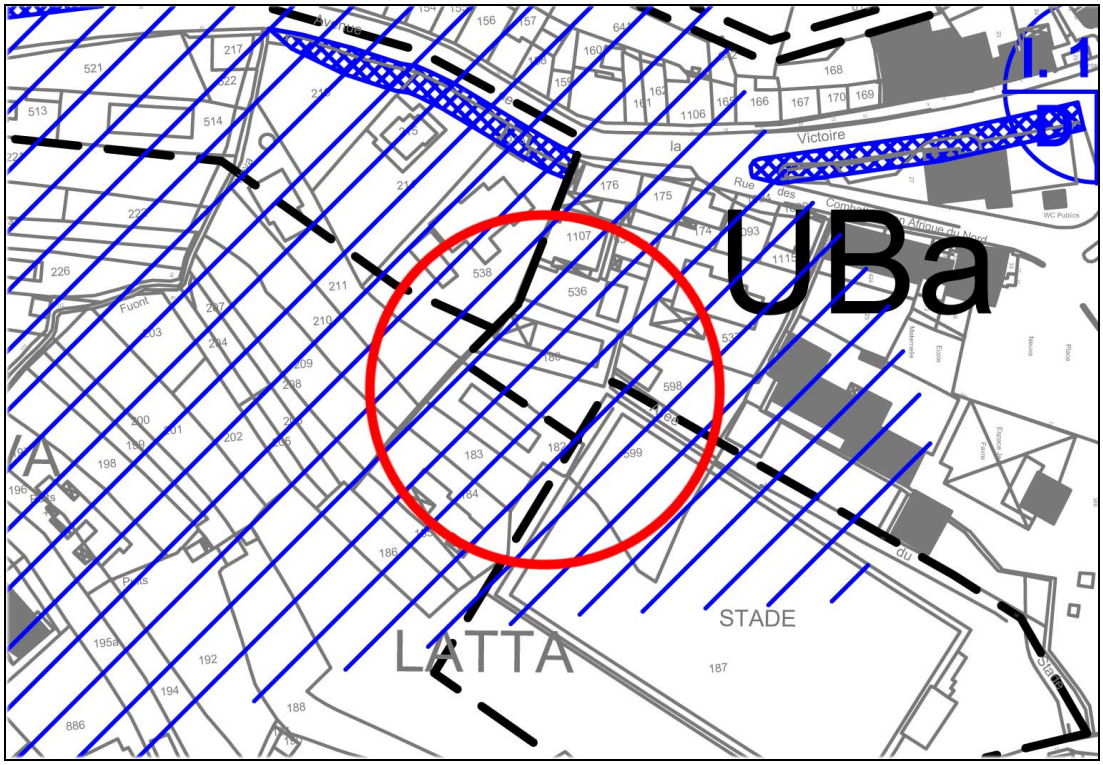


Extrait du plan de zonage (3a) futur.

La surface concernée est d'environ 1 000 m² actuellement en zone UBb.



Extrait du plan de zonage (3a) actuel.



Extrait du plan de zonage (3a) futur.

La surface concernée est d'environ 400 m² actuellement en zone UBa.

Conclusion:

La modification présentée entre dans le cadre des dispositions règlementaires d'une modification de Plan Local d'Urbanisme. Elle complète les dispositions édictées par le PLU actuel, sans porter atteinte à l'économie générale de celui-ci.

MODIFICATION N°6

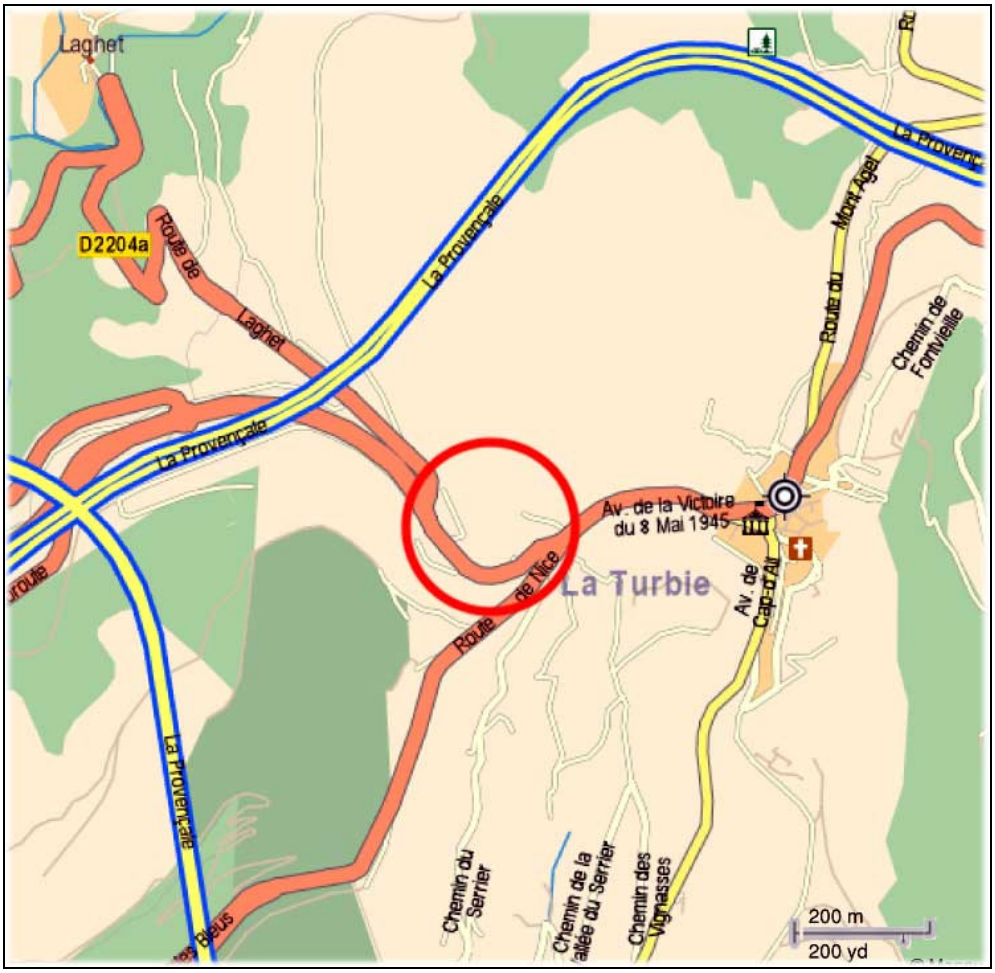
Présentation:

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Turbie a été approuvé par délibération du conseil municipal le 12 juillet 2006. Il s'applique donc depuis quatre ans. Il ne s'agit pas d'un document figé. Le PLU doit s'adapter aux transformations de la ville, de ses quartiers et à l'évolution des nouveaux besoins de la population.

Pour mémoire, les principaux objectifs de l'élaboration du PLU, énoncés dans la délibération du conseil municipal de La Turbie, du 7 mars 2002 sont les suivants :
- identification d'espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer,
- la préservation d'actions et d'opération d'aménagement à mettre en oeuvre,
- l'adaptation des possibilités de construction aux réseaux publics,
- la prise en compte des risques naturels,
- la nécessité de prendre en compte les diverses lois et directives d'aménagement, dont la loi SRU.

Les principaux enjeux à partir desquels la commune de La Turbie a fixé ses orientations d'aménagement et de développement durable sont liés à la maîtrise d'un développement urbain équilibré qui devra assurer :
- la mise en valeur des espaces urbains et du patrimoine historique,
- la préservation des espaces naturels et agricoles.

Le quartier du Prat est directement concerné par l'ensemble des enjeux et objectifs énoncés par la commune de La Turbie. Il s'agit en effet d'un quartier, localisé à l'entrée de la commune, à proximité du centre ville, qui, du fait de sa position constitue une opportunité pour l'évolution harmonieuse et durable de la ville.



Situation du quartier du Prat

Le quartier du Prat, situé à la sortie de l'autoroute en direction du centre ville de La Turbie, s'est construit progressivement au rythme de la transformation du paysage bâti environnant. Quelques activités se sont progressivement développées du fait de la proximité des axes de circulation et d'un contexte géographique propice à ce type de construction, entraînant progressivement la transformation de la qualité paysagère du site.

Dans ce contexte, la maîtrise du développement du quartier du Prat est devenu une priorité de la politique de la commune de La Turbie. Elle entend ainsi amorcer une réflexion d'ensemble sur l'ensemble des terrains concernés, qui présentent un potentiel significatif de développement.

Le site, d'une superficie de près de 7,85 ha, se situe à environ 500 mètres à l'entrée du centre ville de La Turbie. Le territoire de projet bénéficie ainsi d'une situation stratégique et privilégiée pour mettre en oeuvre une opération d'urbanisme cohérente, comprenant des espaces publics, des logements, des commerces et des équipements, selon une conception de quartier durable.

Consciente de ces enjeux, la commune de La Turbie souhaite étudier l'aménagement d'un projet global et de renouvellement urbain de qualité. Afin d'y aboutir sereinement, elle souhaite la création d'un secteur à étude au titre de l'article L.123-2 a) du code de l'urbanisme, d'autant plus que les terrains concernés sont pour l'essentiel uniquement accessibles depuis la route du Laghet. Il devient urgent d'amorcer une réflexion sur la création d'une nouvelle voirie qui permettrait de desservir l'ensemble de secteur de manière centrale, et accompagner la création de nouveaux réseaux.

Par conséquent, la commune souhaite limiter la constructibilité sur l'ensemble du Prat, le temps d'engager une étude sur son développement, un utilisant l'article L. 123-2- a) du Code de l'Urbanisme. Ce dernier permet en effet au PLU d'instituer une servitude consistant à interdire dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Cette disposition permet ainsi dans les quartiers en mutation d'établir des mesures conservatoires afin de ne pas compromettre les actions d'aménagement à venir.

Vue aérienne du quartier du Prat

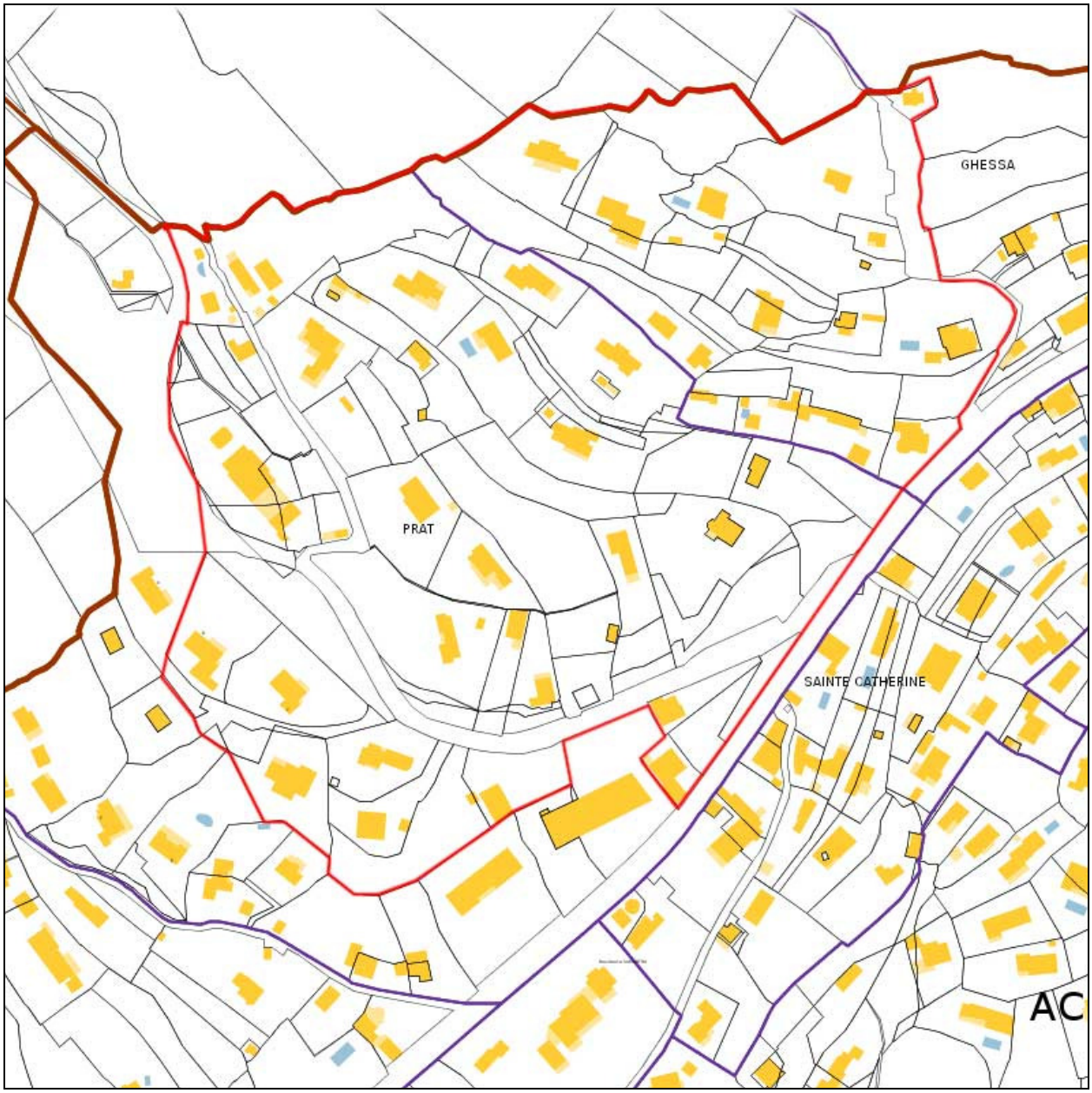
Quartier du Prat : versant Sud Ouest.

Route du Laghet : en direction du centre ville.

Route du Laghet : en quittant le centre ville.

Modification à apporter:

La modification consiste à délimiter une nouvelle servitude d'urbanisme en application de l'article L. 123-2-a du code de l'urbanisme. Cette servitude concerne précisément l'ensemble du quartier du Prat, situé principalement sur le versant Sud Ouest par rapport de la route du Laghet, pour une surface totale égale à 78 500 m² environ.

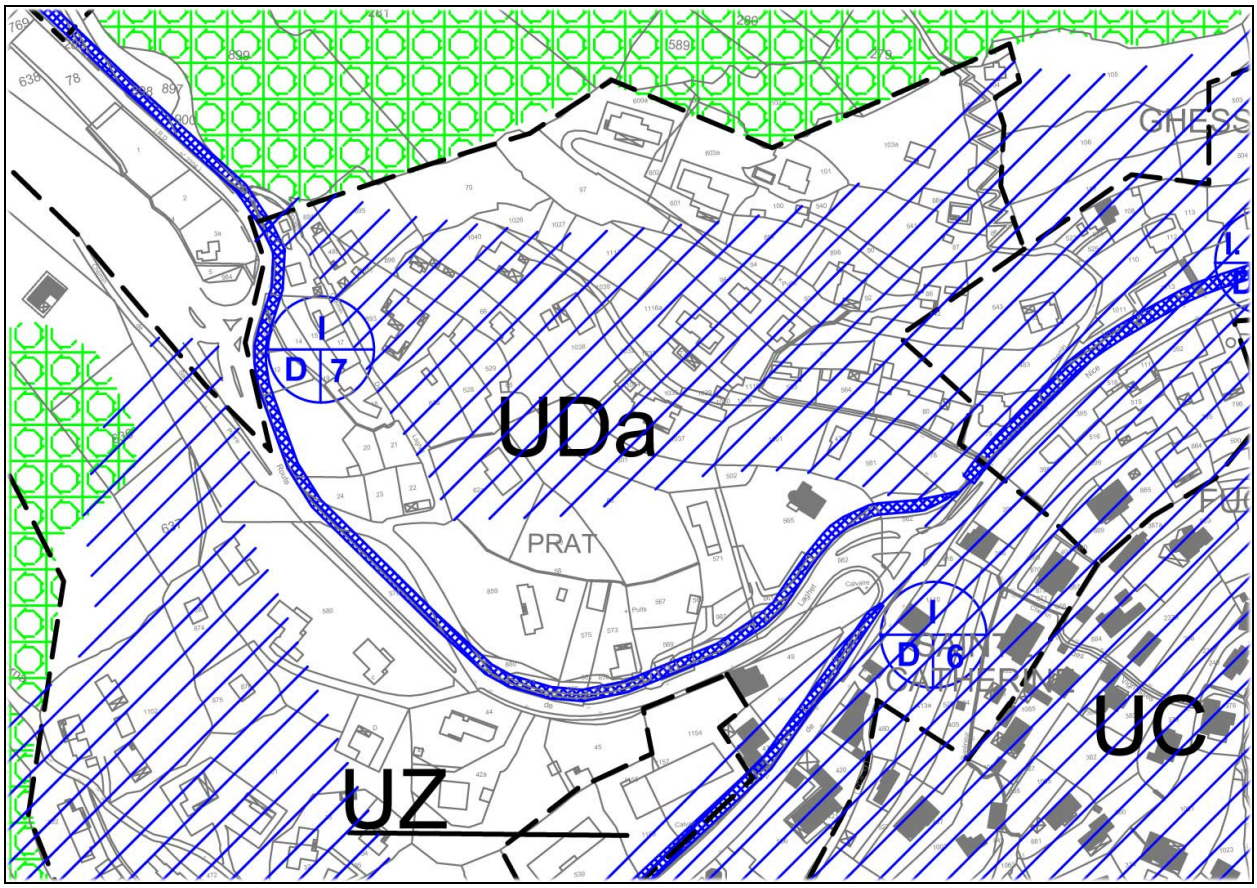


Extrait cadastral

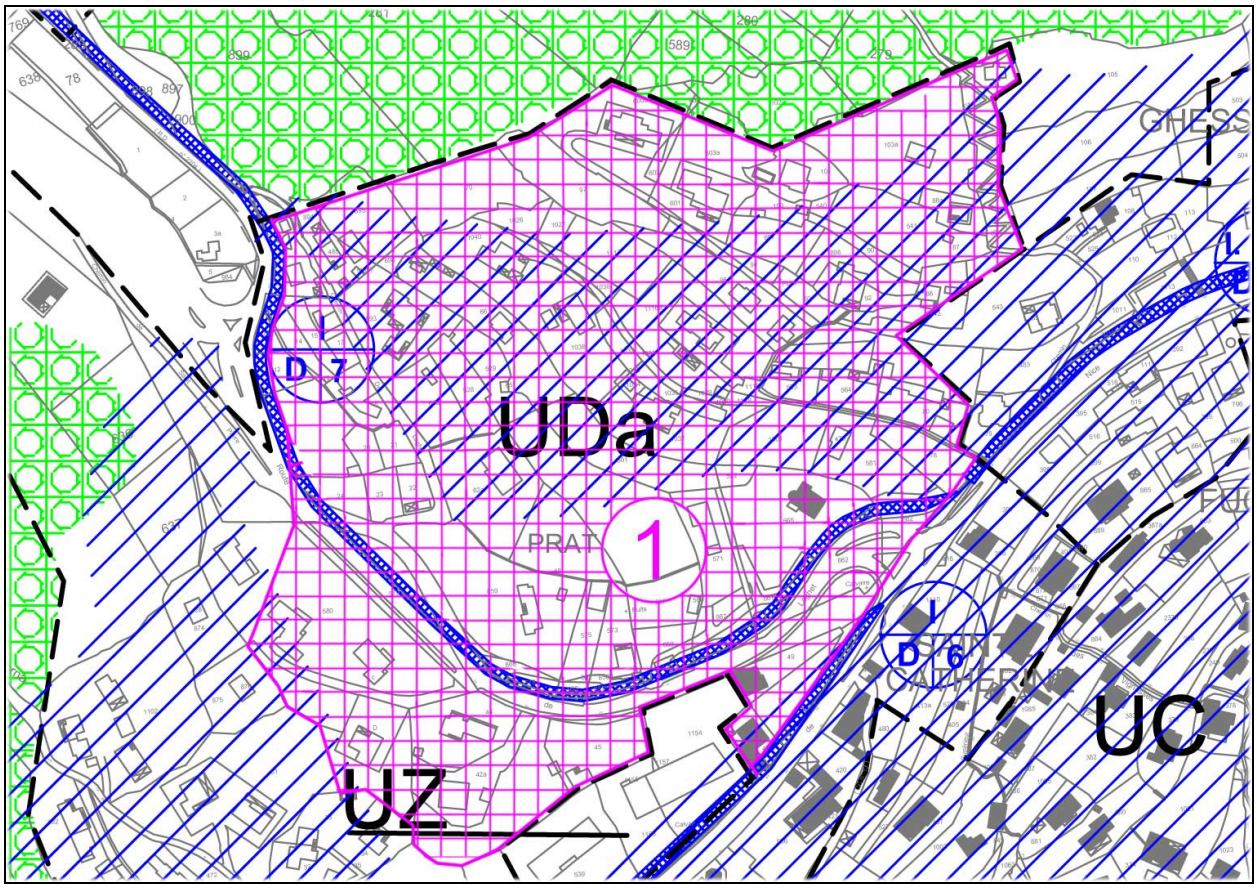
Pièces modifiées dans le dossier de PLU approuvé:

Plan de zonage

La modification consiste à faire apparaître un nouveau secteur à l'étude selon l'application de l'article L.123-a) du Code de l'Urbanisme, et portant le numéro 1.



Extrait du plan de zonage (3a) actuel



Extrait du plan de zonage (3a) futur

Règlement de la zone UD

Le PLU actuel est rédigé de la manière suivante :

«**CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UD correspond au secteur discontinu avec une faible densité.
Elle comprend les secteurs :
UDa : SERRIER – LAOUSAS – AMENDOLA – BRAOUSHE – SAINTE-CATHERINE – LE PRAT – GHESSA – CROS - STARRAS
UDb : LES REVOIRES – DEVENS SUPERIEUR – SILLET – GIRAM INFERIEUR – SAINT ROCH

Certains terrains compris dans la zone UD peuvent être soumis à des risques de mouvements de terrains. Dans cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur. »

La modification consiste à compléter cet alinéa par la phrase suivante :

« Le secteur UDa comprend un secteur d'études édicté au titre de l'article L 123-2-a du code de l'urbanisme. Il est repéré graphiquement sur le plan de zonage par une trame particulière (quadrillage rose accompagné d'un numéro d'ordre), il s'agit du secteur Quartier du Prat: n° 1. »)

« **ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES**

… **Dans les zones soumises à des risques naturels :**

- Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UD2 ci-dessous. »

La modification consiste à compléter cet alinéa de la manière suivante :

« ***ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES***

… ***Dans les zones soumises à des risques naturels et dans le secteur soumis aux dispositions de l'article L 123-2-a du code de l'urbanisme, sont interdites:***

- *Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UD2 ci-dessous.* »

« **ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu 'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,

- Les installations classées à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage;

- Les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres;

- Les aménagements, constructions et installations liés et nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de l'autoroute,

- Les exhaussements et affouillements liés aux aménagements, constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de l'autoroute.

Dans les zones soumises à des risques naturels :

- Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupation des sols non interdites à l'article UD1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article UD2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan. »

La modification consiste à compléter cet alinéa par la phrase suivante :

Dans le secteur soumis aux dispositions de l'article L 123-2-a du code de l'urbanisme, sont admises les occupations et utilisations suivantes :

L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 20 m² de SHON, ainsi que les constructions dont la surface hors œuvre nette ne dépasse pas 50 m². »

Conclusion:

La modification présentée entre dans le cadre des dispositions règlementaires d'une modification de Plan Local d'Urbanisme. Elle complète les dispositions édictées par le PLU actuel, sans porter atteinte à l'économie générale de celui-ci.

MODIFICATION N°7

Présentation:

Cette modifications concernent les terrains cadastrés section B n° 365, 366, 367, 368, 369, 372, 687, 728, 729, 733, 734, 737, 738, 890, 891, 892, 893, 951, 952, 1003, 1004, 1006, 1085, 1086, 1087 et 1088. D'une superficie d'environ 17 500 m², ces parcelles appartiennent à un secteur bâti relativement dense au niveau du quartier du Devens Supérieur et correctement desservi en matière de réseau et de voirie publique. Toutes ces parcelles sont d'une surface inférieure à 1500 m² chacune. Or, elles appartiennent actuellement au secteur UDb, qui est un secteur plus diffus principalement composés de très grandes parcelles. Par conséquent, la commune souhaite déclasser les parcelles précédemment citées du secteur UDb, pour les reclasser en secteur Uda, dont la réglementation est plus cohérente avec la taille des parcelles.

Modification à apporter:

La modification consiste à déclasser les parcelles cadastrées section B n° 365, 366, 367, 368, 369, 372, 687, 728, 729, 733, 734, 737, 738, 890, 891, 892, 893, 951, 952, 1003, 1004, 1006, 1085, 1086, 1087 et 1088 de la zone UD, secteur UDb, pour les reclasser en zone UD, secteur Uda.

Pièces modifiées dans le dossier de PLU approuvé:

Tableau des superficies de zones

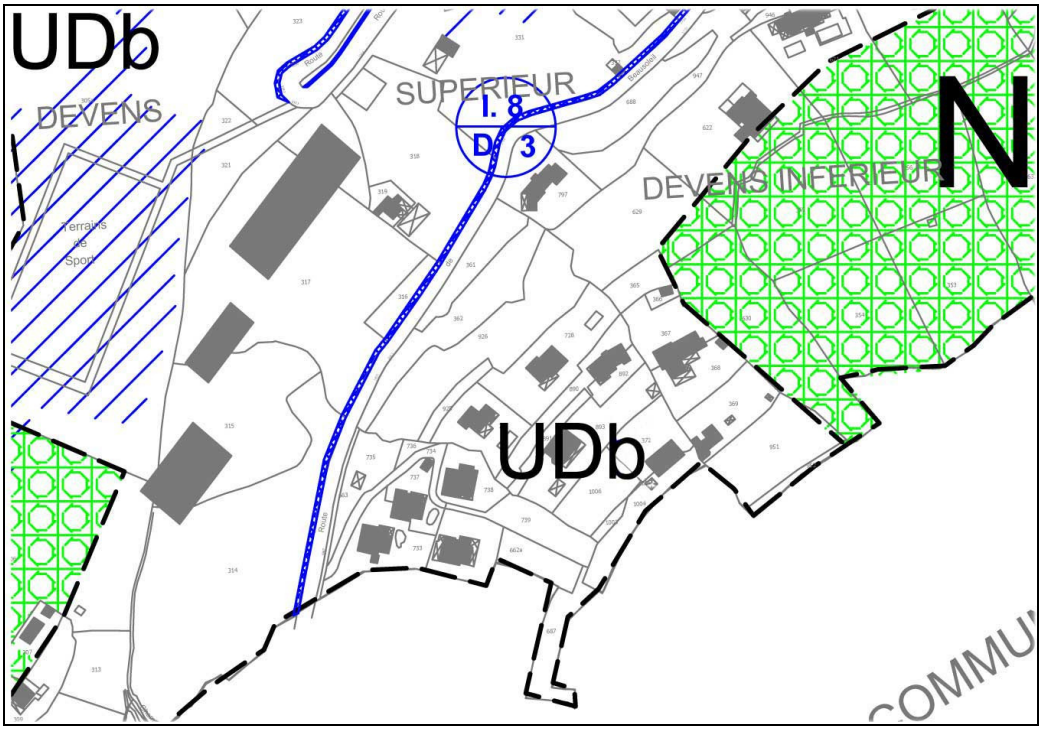
Le plan local d'urbanisme comporte un tableau des superficies des différents types de zones telles qu'elles résultent de la délibération du conseil municipal du 12 juillet 2006. Celles-ci sont quelque peu modifiées de la manière suivante:

- diminution de la zone UDb de 1,75 ha, qui passe de 10,25 ha à 8,50 ha.
- augmentation de la zone UDa de 1,75 ha, qui passe de 86,63 ha à 88,38 ha.

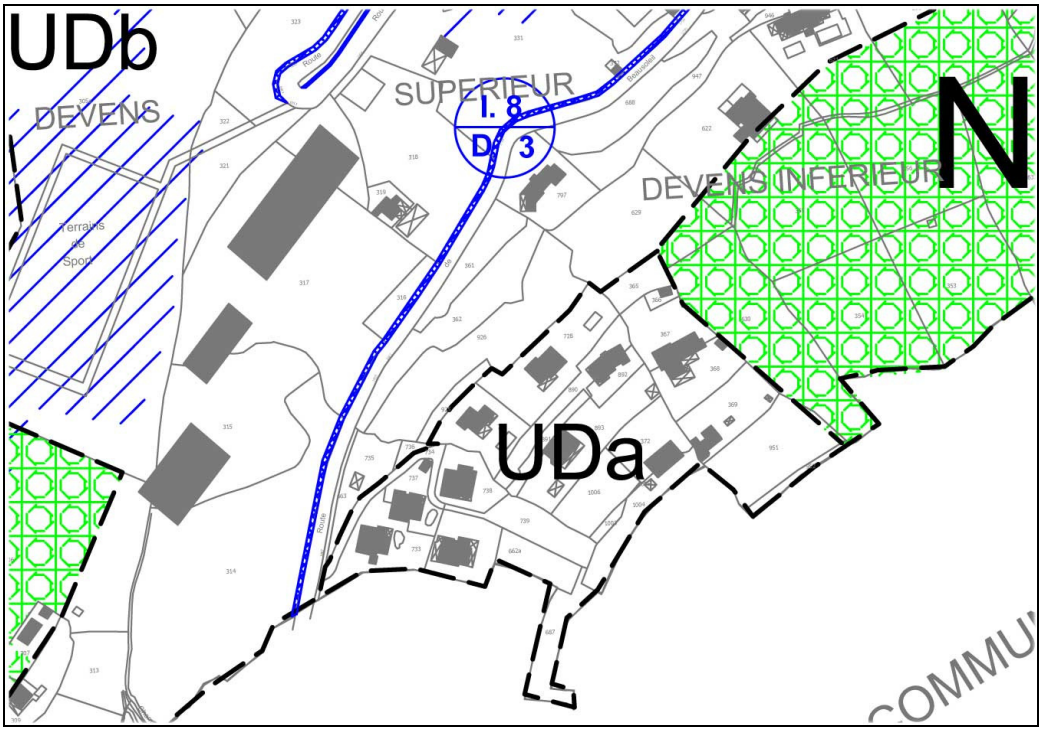
	PLU APPROUVE LE 12.07.06	**MODIFICATION N°1**
Zones urbaines	***Surface***	***Surface***
UA	1,15	1,15
UBa	6,86	6,90
UBb	7,76	7,66
UC	18,82	18,67
UDa	86,63	88,38
UDb	10,25	8,50
UE	11,12	11,12
UF	2,33	2,33
UH	5,08	5,08
USa	4,06	4,06
USb	3,09	3,09
UT	1,52	1,52
UZ	3,36	3,36
UZc	34,22	34,22
Zones à urbaniser		
AU	1,37	1,37
Zones naturelles		
N	452,46	452,46
Nc	15,89	15,89
Np	2,66	2,66
TOTAL	**734,03**	**734,03**

Plan de zonage

La modification consiste à créer une nouvelle limite de secteur de la manière suivante :



Extrait du plan de zonage (3a) actuel.



Extrait du plan de zonage (3a) futur.

Conclusion:

La modification présentée entre dans le cadre des dispositions règlementaires d'une modification de Plan Local d'Urbanisme. Elle complète les dispositions édictées par le PLU actuel, sans porter atteinte à l'économie générale de celui-ci.

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES
COMMUNE DE LA TURBIE

3

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

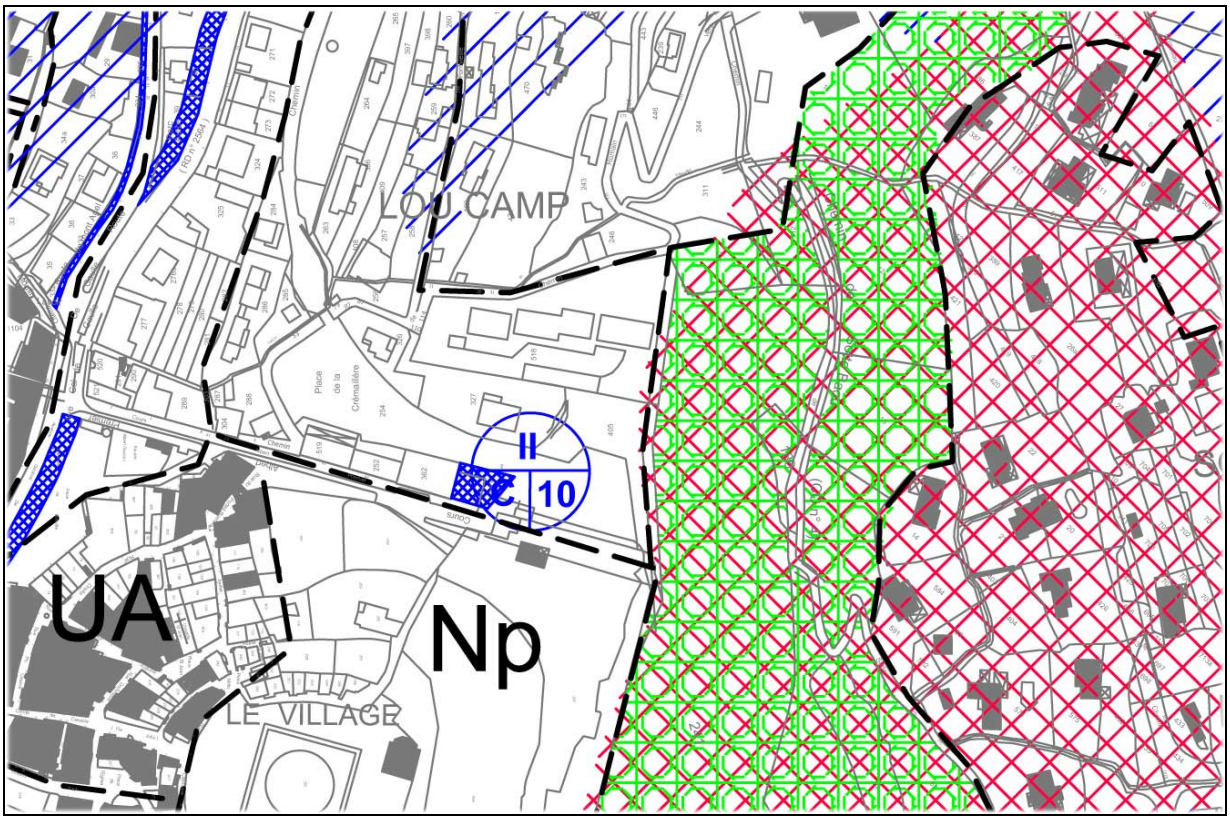
PLAN DE ZONAGE

PLU APPROUVE LE : 12 07 06	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 18.02.11
ENQUETE PUBLIQUE DU : 03.01.11 au 04.02.11	Le Maire :
MODIFICATION APPROUVEE LE : 18.02.11	

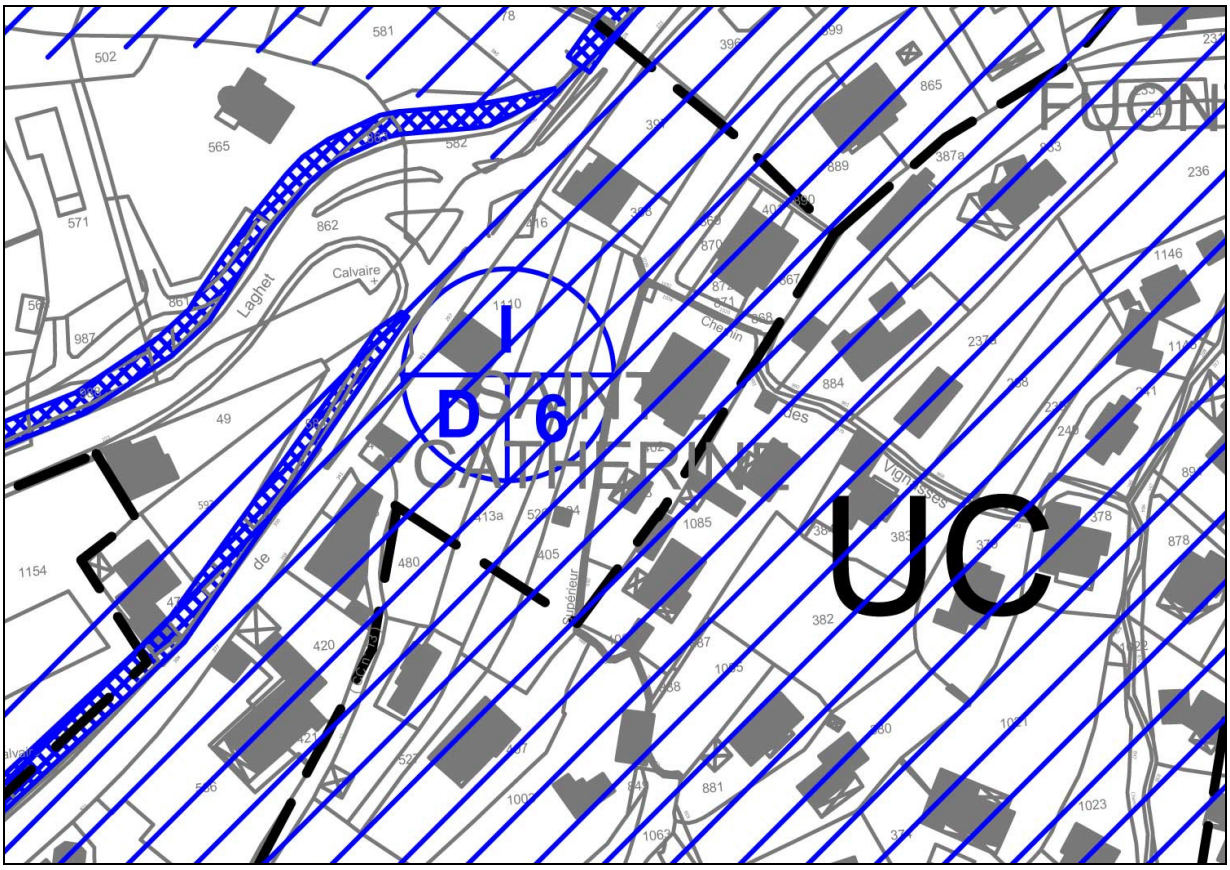
MODIFICATIONS	MISES A JOUR
	20 février 2009

Didier Babel Architecte-Urbaniste
29, rue Pastorelli – 06000 NICE

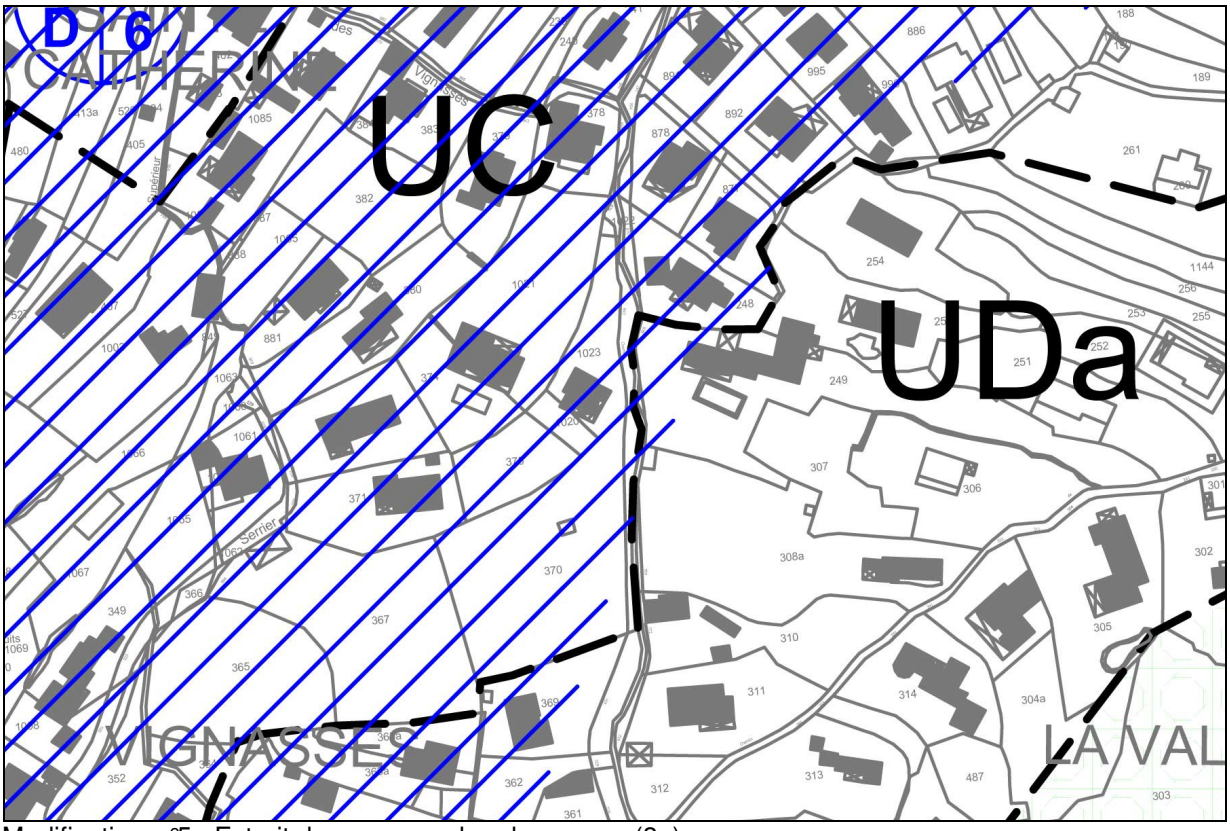
Document transmis
à la commune le 16.02.11



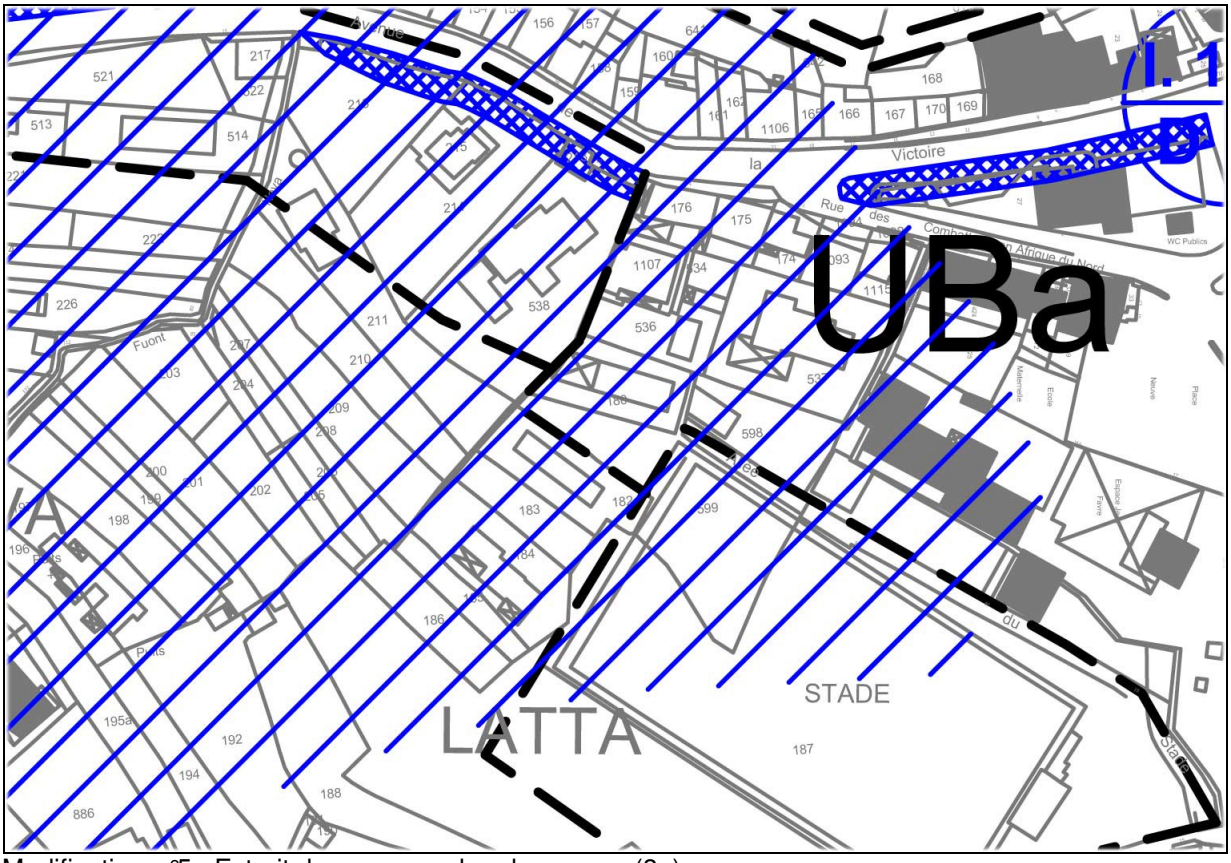
Modification n°1 : Extrait du nouveau plan de zonage (3a).



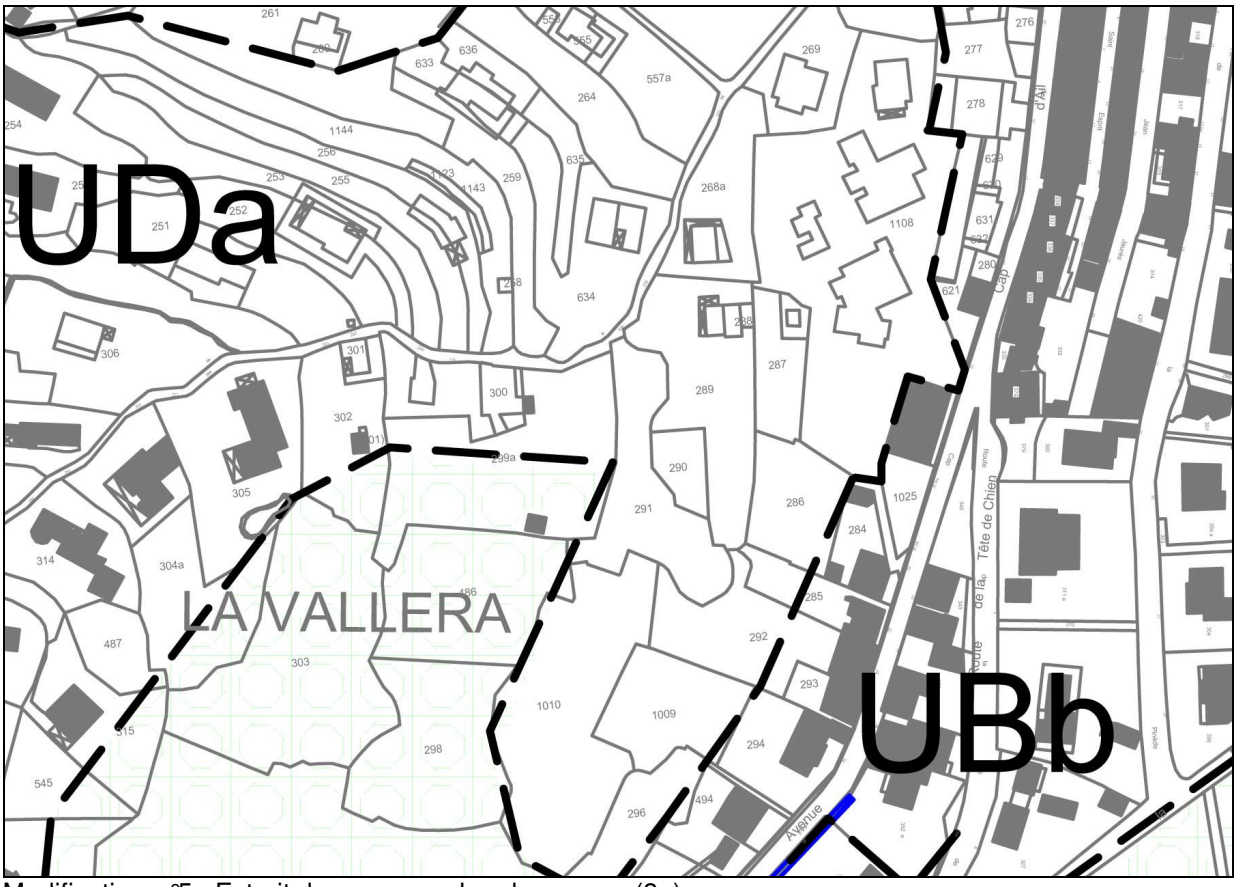
Modifications n°4 et n°5 : Extrait du nouveau plan de zonage (3a).



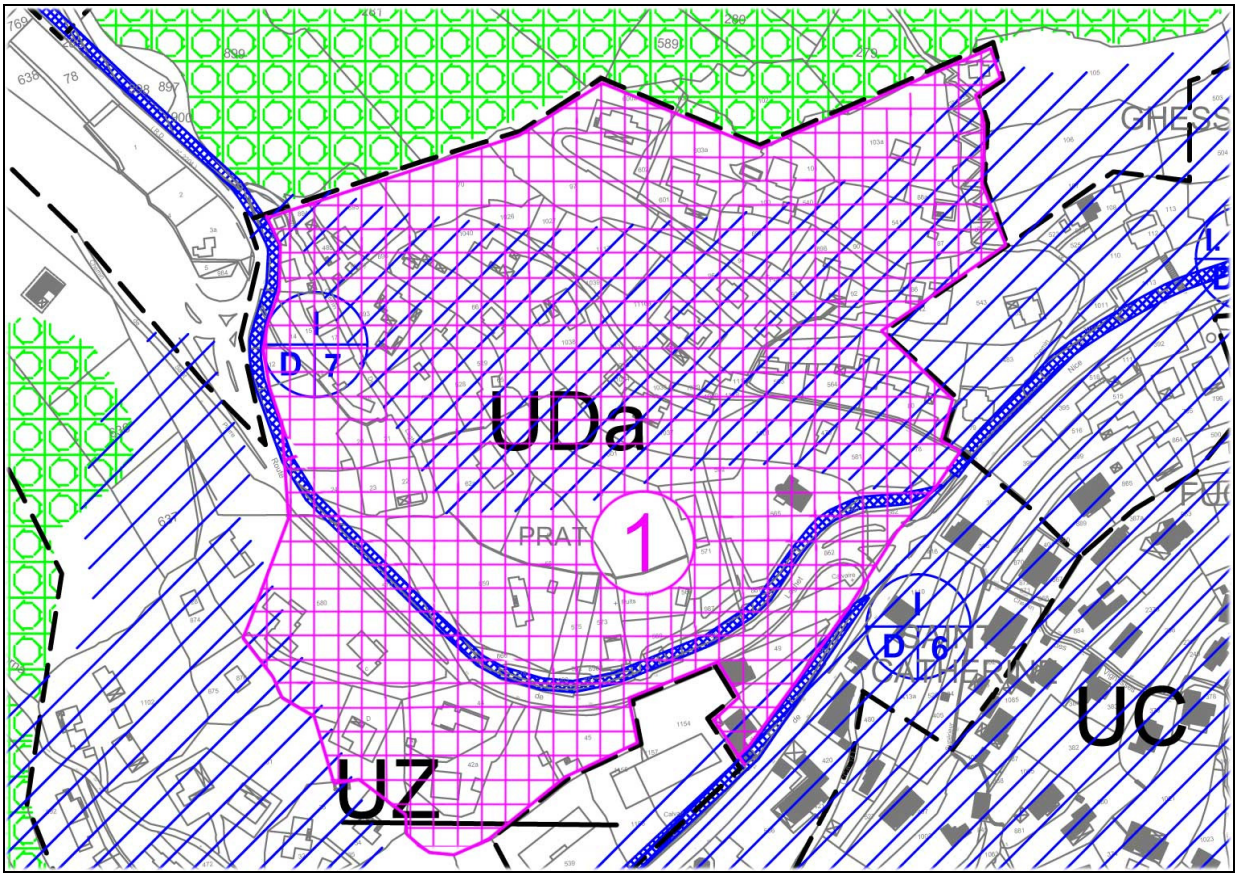
Modification n°5 : Extrait du nouveau plan de zonage (3a).



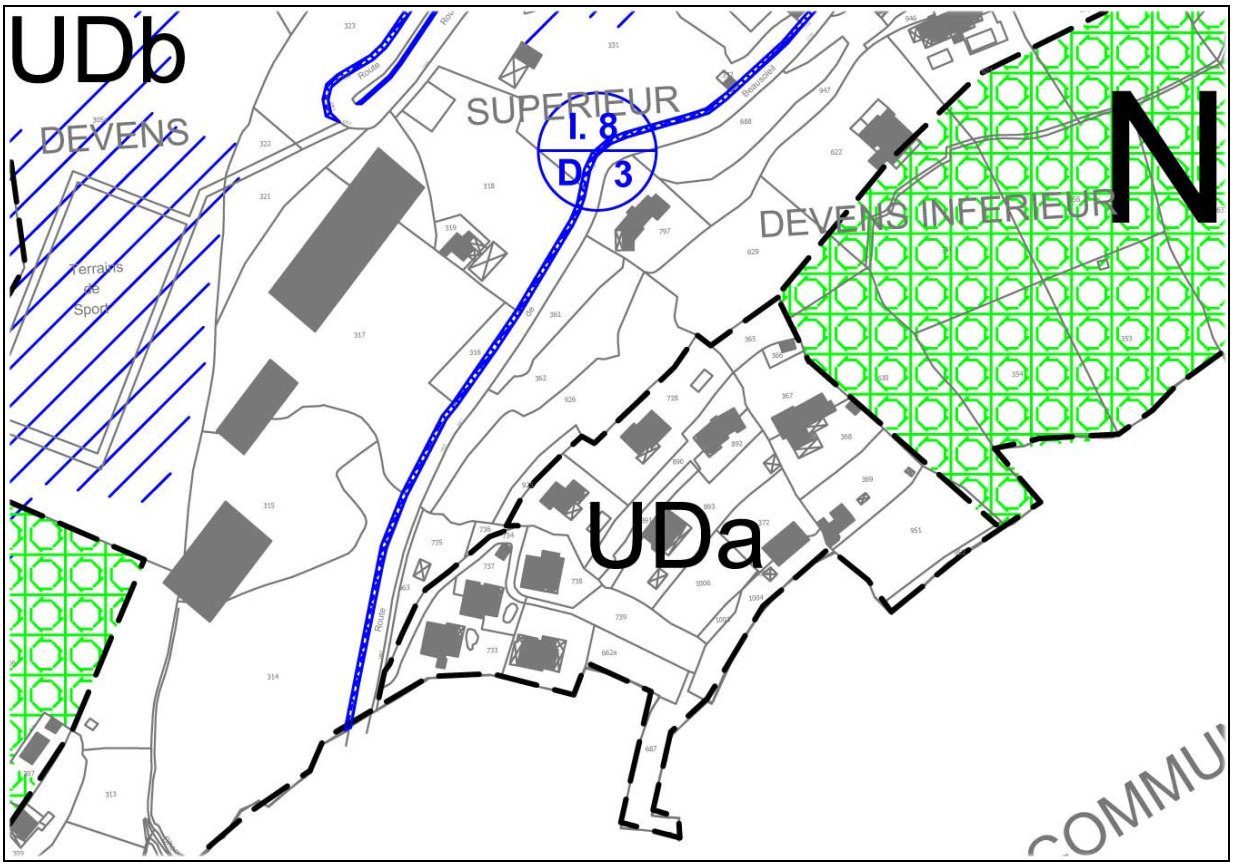
Modification n°5 : Extrait du nouveau plan de zonage (3a).



Modification n°5 : Extrait du nouveau plan de zonage (3a).



Modification n°6 : Extrait du nouveau plan de zonage (3a).



Modification n°7 : Extrait du nouveau plan de zonage (3a).

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES
COMMUNE DE LA TURBIE

4

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

PLU APPROUVE LE : 12 07 06	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 18.02.11
ENQUETE PUBLIQUE DU : 03.01.11 au 04.02.11	Le Maire :
MODIFICATION APPROUVEE LE : 18.02.11	

MODIFICATIONS	MISES A JOUR
	20 février 2009

Didier Babel Architecte-Urbaniste
29, rue Pastorelli – 06000 NICE

Document transmis
à la commune le 16.02.11

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables au territoire communal, sans que cette liste soit limitative :

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :

   - R.111-2 : salubrité et sécurité publique,
   - R.111-4 : desserte (sécurité des usagers), accès et stationnement,
   - R.111-15 : respect de l'action en matière d'aménagement du territoire,
   - R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

2. Restent applicables, nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions des articles :

   - L 111-9 et L 111-10 (sursis à statuer),
   - L 421-1 à L 421-9 (permis de construire),
   - L 130-1 et suivants (espaces boisés classés),
   - L 410-1 et R 410-1 et suivants (certificats d'urbanisme),
   - L 430-1 à L 430-9 (permis de démolir),
   - L 443-1 et R 443-1 et suivants (camping et caravanage).

3. S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

   - Les articles L.146-1 à L.146-8 du code de l'urbanisme et conformément à la Directive Territoriale d'Aménagement (D.T.A.) des Alpes-Maritimes, approuvée par décret du 02 décembre 2003 (loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral),
   - La loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau »,
   - Les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont reportées sur un document annexé au plan local d'urbanisme,
   - Les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant le droit de préemption urbain.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles :

Les zones urbaines, indiquées zones U, comprenant :
- une zone UA
- une zone UB
- une zone UC
- une zone UD
- une zone UE
- une zone UF
- une zone UH
- une zone US
- une zone UT
- une zone UZ

Les zones d'urbanisation futures, indiquées zones AU

Les zones naturelles, indiquées zones N, comprenant :
- une zone N dite zone naturelle
- une zone Nc dite zone à dominante naturelle dans laquelle est autorisée l'extension mesurée des constructions existantes
- une zone Np dite zone naturelle patrimoniale

Ces différentes zones figurent sur les documents graphiques. Elles comportent également des sous secteurs spécifiques définissant des règles particulières édictées par le présent règlement.

Sur les documents graphiques figurent également :
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer,
- Les zones, données à titre indicatif, des plans de prévention des risques naturels approuvés,

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

En toutes zones est autorisée la reconstruction à l'identique, des bâtiments ayant été détruits par un sinistre, dans les conditions fixées par l'article L 111-13 du code de l'urbanisme, et à condition :
- que les règlements applicables dans les zones au travers des plans de prévention des risques soient respectés
- que la construction soit licite
- que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel.

Est autorisée, 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.

ARTICLE 6 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS ET AUX SERVICES D'INTERET COLLECTIF

Nonobstant les dispositions du présent règlement, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire , sont autorisés dans toutes les zones, sous réserve de leur inscription dans le site.

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS DIVERSES

1. Risques sismiques

Le territoire couvert par la commune de la Turbie est situé dans une zone de sismicité n°2.
En conséquence, sont applicables les dispositions du décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié par le décret 2000-892 du 13 septembre 2000, et de l'arrêté du 2 mai 1997, fixant les conditions d'application des règles parasismiques à la construction.

2. **Zones de risques mouvements de terrain**

Dans les zones de risque, il sera fait application des plans de prévention des risques annexés au dossier de PLU.
Les zones de risque fort et modéré sont reportées à titre indicatif sur les documents graphiques.

3. Zones de bruit

Les constructions à usage d'habitation situées dans les zones de bruit, telles que définies dans les plans annexés au P.L.U. doivent respecter les dispositions réglementaires en vigueur.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U)

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Extensions denses du centre ancien

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB délimite les quartiers anciens ayant une vocation de centre urbain, en continuité du centre historique. Les modes d'occupation des sols y sont diversifiés. Il s'agit de renforcer la continuité avec le centre ancien.

Certains terrains compris dans la zone UB peuvent être soumis à des risques de mouvements de terrains. Dans cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.

La zone UB comprend les secteurs :

- ***UBa, secteur continu et dense organisé le long de l'avenue du Général de Gaulle, artère principale du centre village,***
- ***UBb, secteur continu, plus aéré, situé en continuité du centre village.***

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées aux commerces, à l'artisanat autres que celles indiquées à l'article UB2, ci-après.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UB2,
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme et le camping hors terrains aménagés, tel que défini à l'article R.443-6-1,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme visé par l'arrêté préfectoral du 5 février 1981,
- Les habitations légères de loisirs visés à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R.444-3-b.
- Les constructions et installations liées à l'activité agricole.
- Les carrières
- Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs

Dans les zones soumises à des risques naturels :

- Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UB2 ci-dessous.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les constructions destinées aux commerces, à l'artisanat, à condition qu 'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage,

- Les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres;

Dans les zones soumises à des risques naturels :

- Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupation des sols non interdites à l'article UB1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article UB2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan.

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.

- Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules automobiles ne peut avoir une largeur inférieure à :
    - 5m de chaussée desservant entre 1 et 10 logements,
    - 5m de chaussée + 2 m de trottoirs desservant plus de 10 logements,
    - 3.50 m pour les voies en sens unique.

- Les voies nouvelles, en impasse, ne doivent pas desservir plus de 5 logements et leur longueur ne peut excéder 50 m ; elles doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement d'un diamètre de 15 m minimum à la bordure du trottoir,

Condition d'accès aux voies ouvertes au Public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,

- Les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc..

- Lorsqu'un 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,

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Assainissement des eaux pluviales

- Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales.
  En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Généralités

- Les parties de constructions situées en dessous du terrain naturel peuvent être implantées jusqu'aux voies et emprises publiques.
- Les dispositions indiquées ci-dessous (secteurs UBa et UBb) ne s'appliquent pas aux travaux de confortement et de surélévation.

Secteur UBa

- Toute construction doit être implantée à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Secteur UBb

- Toute construction doit être implantée, soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement existant ou à créer.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans tous les secteurs (UBa et UBb) :

Dans le cas de restauration ou de surélévation des bâtiments existant antérieurement à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, les implantations se feront à l'alignement et en continuité de la construction restaurée ou surélevée.

Secteur UBa

Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

- Dans une bande de 15m de profondeur à partir de l'alignement, les constructions devront être édifiées :
  - Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
  - Soit sur une limite latérale et à une distance de l'autre limite au moins égale à 4m, exceptées les constructions enterrées ou les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Au-delà des 15m de profondeur à compter de l'alignement, la distance horizontale entre tout point d'un bâtiment projeté et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4m, exceptées les constructions enterrées ou les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Par rapport à la limite séparative en fond de parcelle, le bâtiment devra être situé à une distance minimum égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4m, exceptées les constructions enterrées ou les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Lorsque la profondeur de la parcelle est inférieure à 15m, le bâtiment pourra être implanté sur la limite séparative de fond de parcelle.

- Les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4m de toute limite séparative.

Implantation par rapport aux limites n'aboutissant pas aux voies

- Les constructions doivent s'implanter, soit sur la limite séparative, soit à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives, exceptées les constructions enterrées ou les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4m de toute limite séparative.

Secteur UBb

- Les constructions neuves doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives. Toutefois pour les constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., les extensions pourront se faire en continuité de la construction existante.

- Les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4m de toute limite séparative.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :
La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

Règles de hauteur applicables :

- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 9 mètres et R+2.

- Pour des considérations architecturales tendant à une meilleure intégration et un meilleur aménagement et notamment pour les constructions en gradins, la hauteur totale en vue frontale, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne pourra excéder 4 niveaux et 12 m.

- Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général (équipements collectifs), la hauteur maximale calculée dans les conditions indiquées ci-dessus sera limitée à 12 mètres.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières :

- Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines.

- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

- Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Notamment, les constructions annexes doivent être incorporées, dans la mesure du possible, aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux.

- Les couvertures seront réalisées de préférence en matériaux traditionnels, c'est à dire en tuiles rondes de type canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé) .

- Les toitures en tuiles mécaniques plates dites "de Marseille" avec débord de toiture sur chevrons, seront restaurées à l'identique.

- La transformation de couvertures en tuiles en toitures terrasses ne sera pas admise.

- Les gouttières seront exclusivement en métal (zinc ou cuivre). Elles pourront être avantageusement remplacées par un chéneau en retrait laissant apparaître les tuiles de rive.

- Les tuyaux de descente des eaux pluviales seront obligatoirement verticaux et les dauphins en fonte.

- Les citernes de fuel et de gaz doivent être dissimulées.

Façades

- Pierres apparentes : La pierre de taille doit rester apparente partout où elle existe sous forme d'ensemble. Seul est admis le remplacement des parties détériorées par des pierres dont les dimensions, l'aspect, la couleur et le grain sont identiques, le rejointoiement se faisant à fleur de pierre et non en creux ou en bourrelés.

- La restauration des parements par plaquettes en pierre mince est interdite.

- Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés ainsi que les revêtements de bois, de faïence ou de pierres plaquées.

- Les décors de façade, en particulier toute modénature existante (encadrement de baies, fronton, moulurations...) seront précieusement conservés et restaurés.

- Aucune canalisation (eau, vidange...) ne devra être visible en façade. De même, les climatiseurs ne devront en aucun cas être installés en saillie sur l'extérieur de la façade, ni même posés sur les balcons.

- Les baies doivent être obturées par des persiennes, à l'exclusion des volets brisés ou roulants (sauf commerces en rez de chaussée); elles seront à lames rases pour la partie habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes.

- Toutes les menuiseries apparentes seront en bois.

- Sont interdits les faux linteaux en bois, les rangs de tuiles au-dessus des linteaux ou en appuis de fenêtre, les écrans horizontaux ou verticaux en maçonnerie, ciment ou matière plastique.

- Les garde-corps seront en fer forgé et constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque. Tous les éléments de placage extérieur, quels que soient les matériaux, sont interdits.

- Murs de soutènement et de clôture : suivant la qualité de la maçonnerie qui les constitue, ils seront en pierres apparentes ou enduits. Les garde-corps seront en maçonnerie pleine.

Locaux commerciaux

- Tout projet de devanture commerciale doit être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades, du sol jusqu'à l'égout de toiture et viser au rétablissement de son équilibre. Toute séparation entre la partie commerciale et les étages supérieurs, sous forme de fausse génoise ou corniche, est proscrite.
- Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou de l'entresol, ou du bandeau établi au dessus du rez de chaussée. Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.
- Les devantures seront établies en retrait par rapport à l'aplomb de la façade.

Peintures :

- Les murs extérieurs, enduits, seront revêtus d'un badigeon à la chaux colorée avec des matières naturelles.
- Si les façades existantes sont réalisées au ciment et dans le cas où elles ne pourraient être enduites de mortier de chaux (exemple d'une construction en béton), une peinture minérale devra être utilisée.

Réseaux divers

- Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain ou sous génoise ou avant-toit.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les coffrets de compteurs, de coupures ou de branchements, seront intégrés dans la maçonnerie, en deçà du nu du mur et doublés d'un portillon bois ou métal peint.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

- Exceptionnellement, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut :

    - Soit réaliser directement les places de stationnement prévues ci-après sur un terrain lui appartenant dans son environnement immédiat,
    - Soit obtenir dans une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation les places de stationnement prévues ci-après,
    - Soit acquérir dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation les places de stationnement prévues ci-après,
    - Soit verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées aux articles L.421-3 et R.332-17 à R.332-23 du Code de l'Urbanisme.

- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle construction.

Dispositions particulières :

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

- Les constructions à usage d'habitation :
  - Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : une aire de stationnement par logement,
  - Les autres types de logements : 1,5 aire par logement.

- Les établissements commerciaux : une place pour 20 m2 de surface de vente,

- Les bureaux : une place pour 25 m2 hors œuvre nette de bureaux,

- Les hôtels et restaurants : une place par chambre et une aire pour 15 m2 de salle de restaurant,

- Les établissements d'enseignement : 2 aires de stationnement VL par classe et 15 m2 par classe pour le stationnement des 2 roues,

- Les équipements collectifs recevant du public : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.

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

Toutefois, il ne sera pas imposé l'aménagement de places de stationnement pour automobiles pour les changements de destination des constructions situées le long des avenues du Général de Gaulle, de la Victoire, des Combattants d'Afrique du Nord et de Cap d'Ail.

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m2 de terrain.

- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour trois aires de stationnement ;

- Les arbres existants ne pourront être abattus qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite remplacés nombre pour nombre et avec des essences locales,

- Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales,

- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises à l'article UB 1, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- **Secteur UBa**, le COS est fixé à 2
- **Secteur UBb**, le COS est fixé à 1.2

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

Secteur discontinu de densité faible

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD correspond au secteur discontinu avec une faible densité.
Elle comprend les secteurs :
UDa : SERRIER – LAOUSAS – AMENDOLA – BRAOUSHE – SAINTE-CATHERINE – LE PRAT – GHESSA – CROS - STARRAS
UDb : LES REVOIRES – DEVENS SUPERIEUR – SILLET – GIRAM INFERIEUR – SAINT ROCH

Certains terrains compris dans la zone UD peuvent être soumis à des risques de mouvements de terrains. Dans cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.

Le secteur UDa comprend un secteur d'études édicté au titre de l'article L 123-2-a du code de l'urbanisme. Il est repéré graphiquement sur le plan de zonage par une trame particulière (quadrillage rose accompagné d'un numéro d'ordre), il s'agit du secteur Quartier du Prat: n° 1.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les hôtels et les équipements hôteliers de type résidence hôtelière,
- les constructions destinées à l'industrie et à l'entrepôt,
- les constructions destinées à l'artisanat autres que celles indiquées à l'article UD2, ci-après,
- Les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article UD2.
- Les dépôts de véhicules non soumis à autorisation,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UD2,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme et le camping hors terrains aménagés, tel que défini à l'article R.443-6-1,
- Les habitations légères de loisirs visés à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R.444-3-b.
- Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme.
- Les carrières

Dans les zones soumises à des risques naturels et dans le secteur soumis aux dispositions de l'article L 123-2-a du code de l'urbanisme, sont interdites :
- Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UD2 ci-dessous.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu 'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,

- Les installations classées à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage;

- Les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres;

- Les aménagements, constructions et installations liés et nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de l'autoroute,

- Les exhaussements et affouillements liés aux aménagements, constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de l'autoroute.

Dans les zones soumises à des risques naturels :

- Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupation des sols non interdites à l'article UD1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article UD2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan.

Dans le secteur soumis aux dispositions de l'article L 123-2-a du code de l'urbanisme, sont admises les occupations et utilisations suivantes :

L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 20 m² de SHON, ainsi que les constructions dont la surface hors œuvre nette ne dépasse pas 50 m².

ARTICLE UD 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.

- Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules automobiles ne peut avoir une largeur inférieure à :
    - 5m de chaussée desservant entre 1 et 10 logements,
    - 5m de chaussée + 2 m de trottoirs desservant plus de 10 logements,
    - 3.50 m pour les voies en sens unique.
    - 5 m de chaussée + 2 m de trottoir pour toute autre destination

- Les voies nouvelles, en impasse, ne doivent pas desservir plus de 5 logements et leur longueur ne peut excéder 50 m ; elles doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement d'un diamètre de 15 m minimum à la bordure du trottoir,

Condition d'accès aux voies ouvertes au Public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,

- Les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc..

- La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors des voies publiques.

ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau,

- Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d 'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle, ou autonome regroupé (commun à plusieurs habitations). Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du schéma d'assainissement.

Assainissement des eaux pluviales

- Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, calculé dans le cadre d'une étude hydraulique en fonction d'une pluie trentenaire doivent être évacuées :
    - soit vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
    - soit, dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet,
    - soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

  En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Secteur UDa : Sans objet

Secteur UDb :
Afin de respecter la valeur paysagère des sites, pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1 500 m2.

Toutefois, pour tout terrain bâti dont la superficie est inférieure à la superficie minimum de la zone, il sera admis :
. l'extension des constructions existantes à condition de respecter le COS défini dans la zone,
. la construction des garage, abri garage, piscine et abri piscine.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Tous secteurs :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5 m.

- Toutefois :
    - le long de l'autoroute A8 : les constructions doivent s'implanter à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 50 m.

- Des implantations différentes peuvent être admises :

    - dans le cas de restauration ou de surélévation des bâtiments à usage d'habitations existant antérieurement à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, les implantations se feront à l'alignement et en continuité de la construction restaurée ou surélevée.

    - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans la marge de recul fixée ci-dessus (c'est à dire entre l'alignement et le recul).

    - pour l'implantation des garages dans le cas de terrains ayant une pente supérieure ou égale à 20%. Dans ce cas, les constructions pourront s'implanter dans une bande de 5 mètres de large à compter de l'alignement.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives.

- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

    - Dans le cas de restauration ou de surélévation des bâtiments à usage d'habitations existant antérieurement à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, les implantations se feront à l'alignement et en continuité de la construction restaurée ou surélevée.

    - Dans le cas de l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général. Dans ce cas, les constructions et installations autorisées, pourront s'implanter sur limites séparatives.

    - Dans le cas où la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment, en bon état construit sur le terrain voisin : l'implantation sur limite séparative est admise.

    - Dans le cas des constructions de piscines, lorsque celles-ci ne dépassent pas 0.60 m par rapport au terrain naturel, la distance par rapport aux limites séparatives ne doit pas être inférieure à 2m.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Toute construction, à l'exception des piscines, lorsque celles-ci ne dépassent pas 0.60 m par rapport au terrain naturel, doit être implantée de façon contiguë ou à 3 m minimum d'une autre construction.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes (les piscines ne dépassant pas 0.60 m par rapport au terrain naturel n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol) sur chaque unité foncière est fixée à : 20%.

ARTICLE UD 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

Règles de hauteur applicables :

- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres et R+1.

- Cependant, cette hauteur peut être dépassée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général. Dans ce cas, la hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 9 mètres.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Les constructions annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux.

- Les couvertures seront réalisées de préférence en matériaux traditionnels, c'est à dire en tuiles rondes de type canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé). Toutefois, les toitures terrasses sont acceptables lorsqu'elles sont justifiées par l'architecture de la construction proposée.

- Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés ainsi que les revêtements de bois, de faïence ou de pierres plaquées.

- Les décors de façade, en particulier toute modénature existante (encadrement de baies, fronton, moulurations...) seront précieusement conservés et restaurés.

- Aucune canalisation (eau, vidange...) ne devra être visible en façade. De même, les climatiseurs ne devront en aucun cas être installés en saillie sur l'extérieur de la façade, ni même posés sur les balcons.

- Murs de soutènement et de clôture : suivant la qualité de la maçonnerie qui les constitue, ils seront en pierres apparentes ou enduits. Les murs cyclopéens sont interdits.

Locaux commerciaux

- Tout projet de devanture commerciale doit être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades, du sol jusqu'à l'égout de toiture et viser au rétablissement de son équilibre. Toute séparation entre la partie commerciale et les étages supérieurs, sous forme de fausse génoise ou corniche, est proscrite.

ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

- Exceptionnellement, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut :

    - Soit réaliser directement les places de stationnement prévues ci-après sur un terrain lui appartenant dans son environnement immédiat,

    - Soit obtenir dans une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation les places de stationnement prévues ci-après,

    - Soit acquérir dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation les places de stationnement prévues ci-après,

    - Soit verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées aux articles L.421-3 et R.332-17 à R.332-23 du Code de l'Urbanisme.

- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle construction.

<u>Dispositions particulières :</u>

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

    - Les constructions à usage d'habitation
        - Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : une aire de stationnement par logement,
        - Les autres types de logements : 1,5 aire par logement.
    - Les établissements commerciaux : une place pour 20 m2 de surface de vente,
    - Les bureaux : une place pour 25 m2 hors œuvre nette de bureaux, et un local de 1 m2 pour 50 m2 SHON de stationnement des 2 roues,
    - Les établissements d'enseignement : 2 aires de stationnement par classe et 15 m2 par classe pour le stationnement des 2 roues.
    - Les équipements collectifs recevant du public : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.

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

ARTICLE UD 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m2 de terrain.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour trois aires de stationnement ;
- Les arbres existants ne pourront être abattus qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite remplacés nombre pour nombre et avec des essences locales,
- Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales,
- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Pour les autres constructions, le COS est fixé à 0,15

- Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général (équipements collectifs) : non réglementé.

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES COMMUNE DE LA TURBIE	5

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

PLU APPROUVE LE : 12 07 06	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 18.02.11
ENQUETE PUBLIQUE DU : 03.01.11 au 04.02.11	Le Maire :
MODIFICATION APPROUVEE LE : 18.02.11	

MODIFICATIONS	MISES A JOUR
	20 février 2009

Didier Babel Architecte-Urbaniste
29, rue Pastorelli – 06000 NICE

Document transmis
à la commune le 16.02.11

NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SURFACE APPROXIMATIVE
	I - Voirie		
1	- Elargissement à 10 m.de la RD 2204A	Département	4 000 m²
2	- Elargissement à 13,50 m.de la RD 2564	Département	21 700 m²
3	- Elargissement à 8 m.de la RD 53	Département	4 400 m²
4	- Elargissement à 8 m.de la RD 153	Département	900 m²
5	- Elargissement à 8 m.de la RD 37	Département	900 m²
6	- Aménagement du carrefour Sainte Catherine	Département	200 m²
7	- Aménagement du carrefour entre la RD 2204A et la bretelle de l'A8	Département	1 200 m²
8	- Elargissement de la voie et aménagement du carrefour - Chemin des Révoires	Commune	700 m²
9	- Elargissement de la voie – Quartier de la Cuolla	Commune	17 m²
	II – Ouvrages publics		
10	- Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	238 m²
12	- Caserne des pompiers	Commune	3 030 m²