



MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

PLU APPROUVE LE : 12 07 06

ENQUETE PUBLIQUE DU : 09.09.13 au 11.10.13

MODIFICATION APPROUVEE LE : 22.11.13

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du 22.11.13

Le Maire :

MODIFICATIONS

Modification n°1 approuvée le 18 février 2011

MISES A JOUR

Babel Architecture & Urbanisme
29, rue Pastorelli – 06000 NICE

Document transmis
à la commune le 18.11.13

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 sept 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, à ce titre il a déjà fait l'objet d'une première modification approuvée le 18 février 2011.

Or, depuis cette première modification, l'instruction du droit des sols a mis en évidence la nécessité et l'intérêt de compléter, de préciser et d'adapter, une nouvelle fois, le contenu du règlement local d'urbanisme. 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 réglementaire et la mise à jour du plan de servitudes.

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

Le rapport de présentation du PLU :

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. 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.

La modification n°2 vise les documents suivants :

- le règlement du PLU,
- les annexes du règlement du PLU (liste des emplacements réservés aux voies),
- les documents graphiques du règlement (le plan de zonage),

Elle 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 et modifié le 18 février 2011. Voir le détail article par article, ci-dessous :

- Quartier du Prat, la modification consiste à supprimer le secteur à étude et à apporter quelques modifications sur le plan de zonage permettant de classer les activités existantes en zone UZ, de préserver les restanques et de mettre un emplacement réservé destiné à la création d'un parc de stationnement à Sainte Catherine
- Réaliser un glossaire
- Remplacer dans l'ensemble du document SHON et SHOB par Surface de Plancher
- Autoriser la création de constructions enterrées à usage de stationnement jusqu'aux limites séparatives dans la zone UB

- Modifier l'article 6 des secteurs UC et UD (garage à partir de l'alignement....)
- Modifier l'article UD3, travail sur la création de nouvelles voies
- Effectuer une mise à jour de l'ensemble des emplacements réservés destinés au conseil général des Alpes Maritimes.

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 « création d'une ligne EDF 63 kV », 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 publiques 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 et modifié le 18 février 2011.

Les autres pièces énoncées ci-après se substituent à celles du PLU approuvé le 12 juillet 2006 et modifié le 18 février 2011 :

- **Le règlement**

- **Les annexes du règlement** modifiées (étant précisé que l'annexe relative aux emplacements réservés se substitue 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'actuelle 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 déséquilibres sociaux et spatiaux.

LES RISQUES NATURELS

La commune de La Turbie est concernée par les risques naturels suivants : risques mouvements de terrain 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 18 février 2011. Celles-ci sont quelque peu modifiées de la manière suivante:

- diminution de la zone UDa de 3,74 ha, qui passe de 88,59 ha à 84,85 ha.
- augmentation de la zone UZ de 3,74 ha, qui passe de 3,36 ha à 7,10 ha.

	Modification n°1 approuvée le 18.02.11	Modification n°2
Zones urbaines	Surface	Surface
UA	1,15	1,15
UBa	6,90	6,90
UBb	7,66	7,66
UC	18,67	18,67
UDa	88,59	84,85
UDb	8,50	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	7,10
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 Local d'Urbanisme. Elle reprend les dispositions édictées par le P.L.U. actuel, sans porter atteintes à l'économie générale de celui-ci.



MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE EXPLICATIVE

PLU APPROUVE LE : 12 07 06

ENQUETE PUBLIQUE DU: 09.09.13 au 11.10.13

MODIFICATION APPROUVEE LE : 22.11.13

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du 22.11.13

Le Maire :

MODIFICATIONS

Modification n°1 approuvée le 18 février 2011

MISES A JOUR

Babel Architecture & Urbanisme
29, rue Pastorelli – 06000 NICE

Document transmis
à la commune le 18.11.13

Les modifications apportées à l'actuel Plan Local d'Urbanisme sont au nombre de 7 et pour chacune d'elle, une présentation détaillée est décrite dans le cadre de cette procédure. Les modifications sont les suivantes :

Modification n°1 :

La commune souhaite supprimer le secteur à étude qui a été établi lors de la modification n°1 dans le secteur du PRAT. Cette 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.

Une étude a été réalisée, conformément aux engagements de la commune, sur le secteur défini. Elle a conduit à l'établissement d'une carte de synthèse qui présente de manière schématique les enjeux de développement du quartier du Prat. Par conséquent, la modification consiste à tenir compte de cette étude en supprimant le secteur à étude et en apportant quelques modifications sur le plan de zonage permettant de classer les activités existantes en zone UZ, de préserver les restanques et de mettre un emplacement réservé destiné à la création d'un parc de stationnement à Sainte Catherine.

Modification n°2 :

Afin d'apporter plus de clarté au document d'urbanisme, la commune souhaite introduire dans le Plan Local d'Urbanisme en vigueur une liste d'abréviations couramment utilisées, ainsi qu'un glossaire regroupant les définitions des termes techniques les plus souvent utilisés dans le règlement.

Modification n°3 :

Dans un souci d'actualisation de ses documents d'urbanisme, la commune souhaite remplacer dans l'ensemble du règlement du Plan Local d'urbanisme en vigueur les termes « Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) » et « Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B) » par le terme « Surface de Plancher (S.P.) », dont la définition sera précisée dans le futur glossaire.

Modification n°4 :

Tous les terrains situés dans le secteur UBb 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 UBb 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 n°5 :

Tous les terrains situés en zones UC et UD, sont concernés par cette modification. Il est actuellement autorisé, dans le cas de terrains ayant une pente supérieure ou égale à 20%, de construire des garages dans une bande de 5 mètres de large à compter de l'alignement le long des voies et emprises publiques. Pour toutes autres constructions, la distance à respecter est de 5 mètres.

Dans un souci de clarté, la commune souhaite modifier l'écriture des articles UC6 et UD6 pour les constructions à usages de stationnement, en indiquant que ces dernières sont autorisées dans le cas de terrains ayant une pente supérieure ou égale à 20%, à compter de l'alignement le long des voies et emprises publiques, sans aucune précision sur la largeur de la bande de 5 mètres.

Modification n°6 :

L'article UD3 qui règlement les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public. Dans la mesure où les habitations du secteur UD sont éloignées du centre ville, et sont plutôt de type pavillonnaire diffus, dans des endroits soumis à des risques notamment d'incendies de forêts, la réglementation de l'article UD3 présente la particularité de réglementer la création des nouvelles voies en impasse. Cependant la rédaction actuelle est trop contraignante en matière de longueur à ne pas dépasser pour les impasses (50 mètres) et le diamètre de l'aire de retournement est trop important (18 mètres). Par conséquent, en accord avec les Services Départements de Sécurité, la commune souhaite modifier ces deux paramètres afin de rendre l'application du règlement plus approprié à l'environnement existant.

Modification n°7 :

Après consultation des services de la voiries du Conseil Général des Alpes Maritimes, il s'avère que les emplacements réservés qui leurs sont destinés afin d'élargir des routes départementales ou de créer de nouvelles voiries ne sont plus, pour certain, d'actualité. La commune souhaite par conséquent, profiter de la modification n°2 de son Plan Local d'Urbanisme pour mettre à jour la liste des emplacements réservés. Parmi les sept emplacements réservés en question, trois ne sont plus d'actualité et doivent par conséquent être supprimés. Il s'agit des emplacements réservés portant les numéros 4, 6 et 7. Les quatre autres sont à conserver, dont deux à modifier (numéros 3 et 5).



MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PRESENTATION DETAILLEE

PLU APPROUVE LE : 12 07 06

ENQUETE PUBLIQUE DU: 09.09.13 au 11.10.13

MODIFICATION APPROUVEE LE : 22.11.13

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du 22.11.13

Le Maire :

MODIFICATIONS

Modification n°1 approuvée le 18 février 2011

MISES A JOUR

Babel Architecture & Urbanisme
29, rue Pastorelli – 06000 NICE

Document transmis
à la commune le 18.11.13

MODIFICATION N°1

Présentation:

La commune souhaite supprimer le secteur à étude qui a été établi lors de la modification n°1 dans le secteur du PRAT. Cette 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.

Une étude a été réalisée, conformément aux engagements de la commune, sur le secteur défini. Elle a conduit à l'établissement d'une carte de synthèse qui présente de manière schématique les enjeux de développement du quartier du Prat, à savoir :

- Le désenclavement du quartier est la clé de voûte de l'opération. Il doit se faire de manière à pouvoir assurer une libre des circulations des véhicules légers, mais également de secours, ainsi que le ramassage des ordures ménagères. Une desserte longitudinale doit être envisager afin d'être le support à de nouvelles infrastructures viaires (réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'eaux usées). Une seconde desserte transversale et parallèle à la route de Laghet doit pouvoir être mise en place afin de pouvoir assurer le bouclage du quartier du Prat en interne.

- La prise en compte des qualités paysagères du site est la seconde composante pour envisager un développement durable du quartier. Un élément essentiel dans la lecture du quartier est la coupure végétale médiane, composée de végétaux et de restanques d'intérêt majeur. Cette frange marque une séparation entre le versant supérieur dont le relief est relativement prononcé avec une déclivité relativement importante, et des constructions qui sont plus denses vers le centre ancien de la commune, et une partie inférieure, dont la pente est plus douce et le tissu pavillonnaire plus diffus. Cette coupure végétale pourrait constituer un support intéressant pour accompagner le développement des cheminements doux.

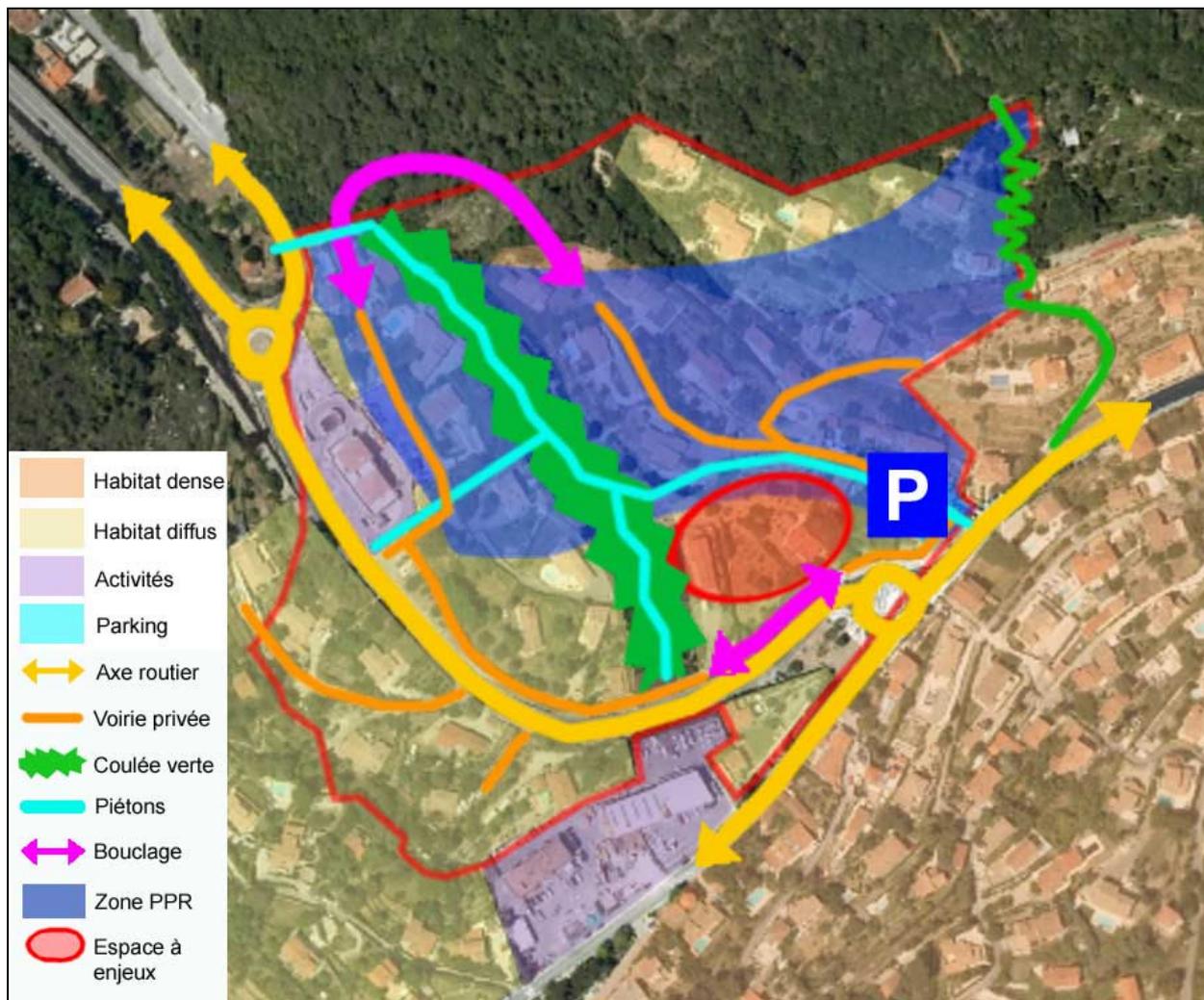
- Le plan de prévention des risques liés à la nature du sol entre également en considération dans le cadre du développement durable, d'autant plus que le quartier est actuellement mal équipé en matière d'évacuation des eaux pluviales et usées. A la lecture des préconisations faites dans le règlement du plan de prévention des risques, pour les futures constructions, seule une gestion maîtrisée des eaux usées et pluviales sera de nature à amoindrir les risques actuellement présents dans le quartier du Prat.

- Enfin la présence des équipements actuels en terme de transport public, de stationnement, de présence de point d'apport volontaire pour le recyclage, mais aussi d'infrastructures joue également un rôle primordial dans le positionnement des futures constructions.

A la lecture de la carte de synthèse, il apparaît une zone potentiellement constructible située en contrebas de la route de Laghet, sur la partie du versant située en amont de la coupure. Ce secteur présente l'avantage de :

- respecter les principales contraintes du secteur, notamment le plan de prévention des risques, d'être situé à proximité des réseaux viaires existants (eaux potables, eaux usées, eaux pluviales, électricité, gaz...)
- de bénéficier de la présence proche des équipements publics,
- d'être facilement raccordable sur le réseau routier existant,
- de bénéficier une exposition à l'ensoleillement optimale, sans toutefois être exposé aux nuisances sonores provenant de la route de Laghet, ou des activités commerciales,
- de s'inscrire dans une courbe du paysage qui le rend très peu perceptible dans le cadre paysager environnant,
- se situer dans la continuité du secteur bâti dense....

La grille de synthèse A.F.O.M., ainsi que l'ensemble du diagnostic révèle la réelle opportunité pour le quartier du Prat de constituer une réserve potentielle constructible en matière de logements à plus ou moins long terme pour la commune de La Turbie. Il semblerait que les objectifs énoncés dans le PLH soient atteints pour les logements à réaliser jusqu'en 2016, grâce principalement à l'aboutissement de l'opération de Détras. Toutefois, dans un contexte géographique peu propice au développement urbain, il paraît judicieux de prendre des mesures adéquates, afin de maîtriser les unités foncières propices au futur développement communal et ainsi prolonger une démarche de développement durable engagée à travers l'élaboration du Plan Local de l'Urbanisme.



Carte de synthèse

La commune de La Turbie souhaite mettre en application dans la mesure du possible les principales orientations définies dans le cadre de l'étude. Parmi celle-ci, figurent trois points qui relèvent d'une modification à apporter au document d'urbanisme en vigueur sur le secteur du Prat. Il s'agit de :

- La mise en place d'une zone d'activité UZ pour les constructions existantes situées le long de la route de Laghet et qui relève de cette typologie (établissement CTNT, bâtiment communal à usage de bureaux et commerces divers).
- La création d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'un parc de stationnement sur la place Sainte Catherine.
- La mise en place d'une mesure d'embellissement des restanques.

Modification à apporter:

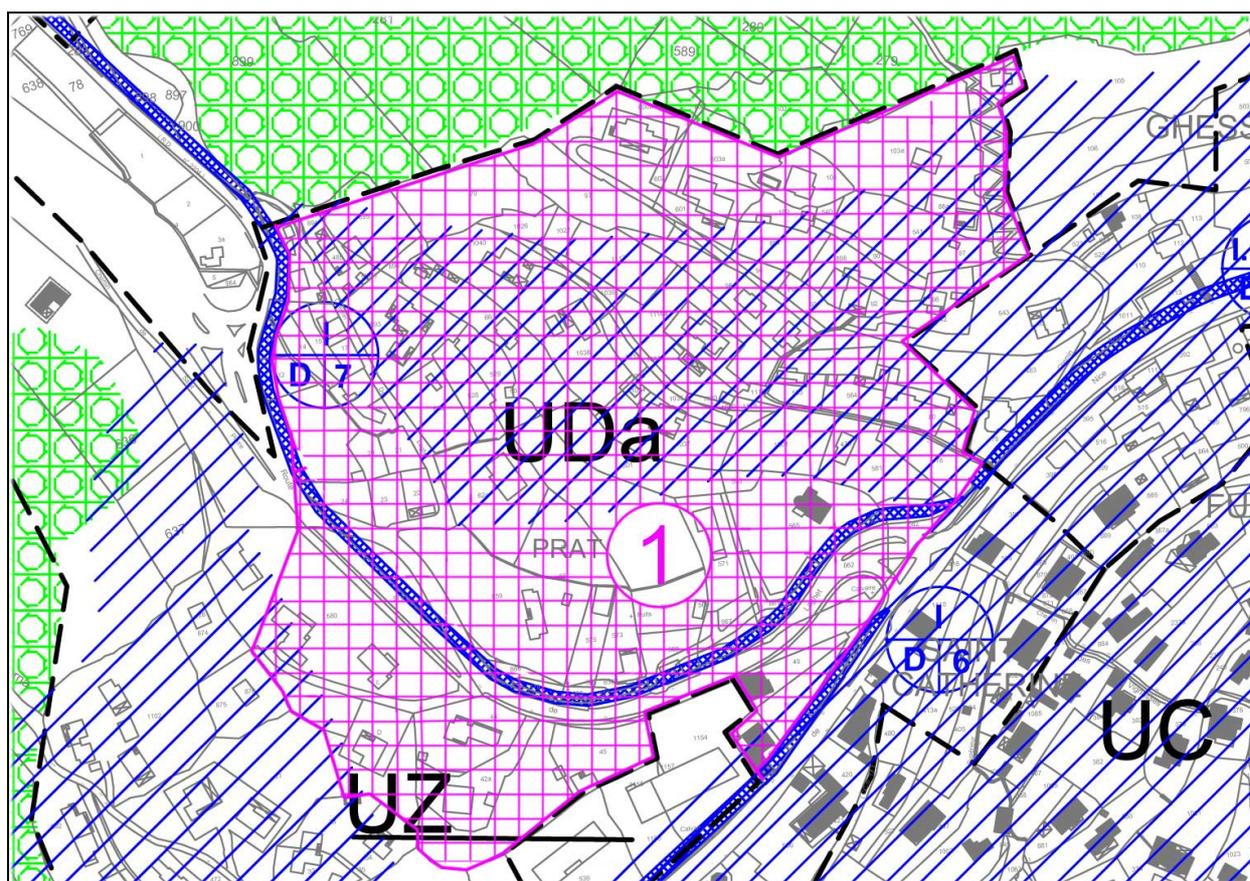
La modification consiste à supprimer le secteur à étude et à apporter quelques modifications sur le plan de zonage permettant de classer les activités existantes en zone UZ, d'introduire des mesures prescrivant l'entretien des restanques, de mettre un emplacement réservé destiné à la création d'un parc de stationnement à Sainte Catherine.

Pièces modifiées dans le dossier de PLU approuvé:

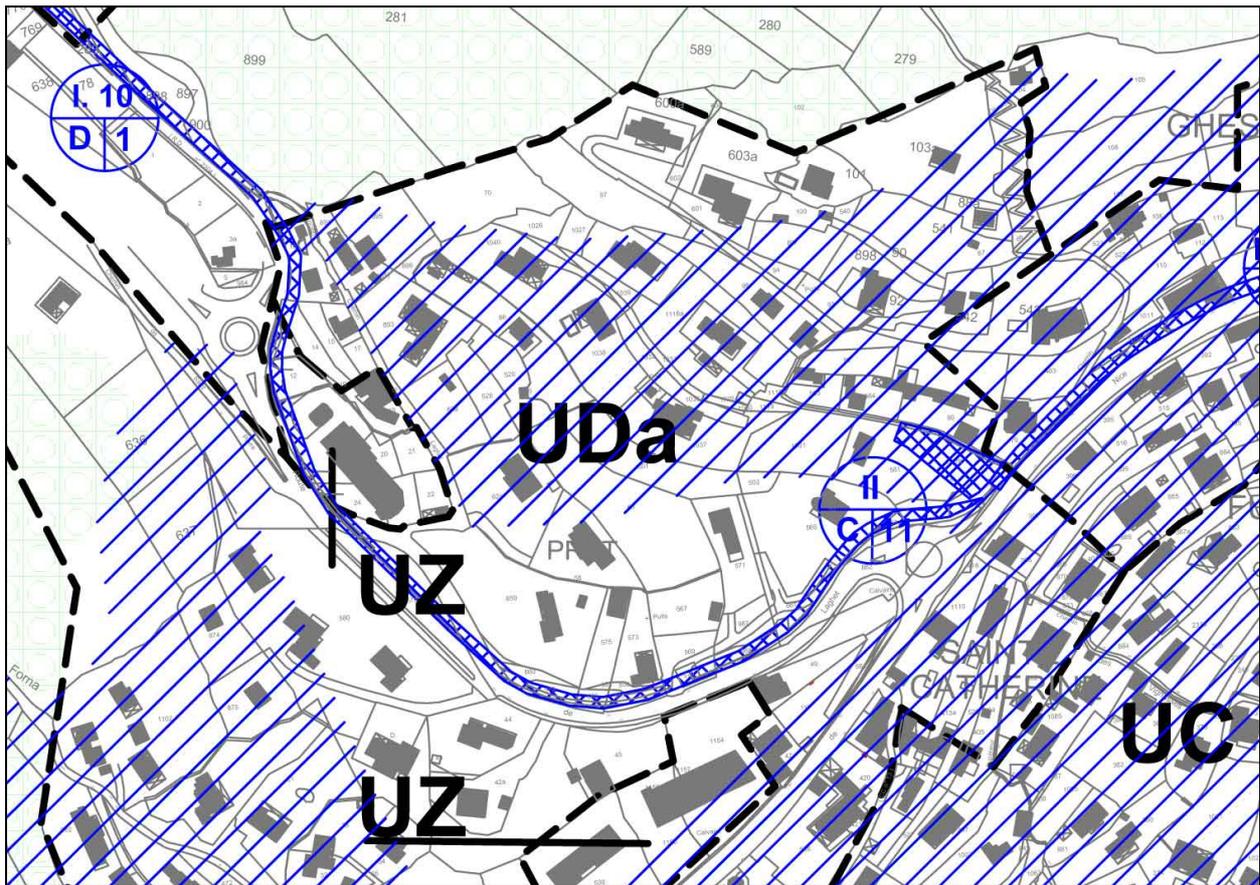
Plan de zonage

La modification consiste à :

- supprimer le secteur à étude portant le numéro 1,
- déclasser les parcelles cadastrées section AC n° 18, 19 (en partie), 20, 21, 22, 23, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1211, 1212, 1252, 1253, 1255 de la zone UDa et les reclasser en zone UZ
- créer l'emplacement réservé n°11 destiné à l'aménagement d'une aire de stationnement, au bénéfice de la commune sur la parcelles cadastrée section AC n° 78 pour une surface de 699 m².



Extrait du plan de zonage actuel



Extrait du plan de zonage futur

Règlement de la zone UD

«CARACTERE DE LA ZONE

Le PLU actuel est rédigé de la manière suivante :

« 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. »

La modification consiste à supprimer de cet alinéa 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

Le PLU actuel est rédigé de la manière suivante :

« ... 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. »*

La modification consiste à supprimer de cet alinéa la phrase suivante :

et dans le secteur soumis aux dispositions de l'article L 123-2-a du code de l'urbanisme,

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

Le PLU actuel est rédigé de la manière suivante :

« 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.»*

La modification consiste à supprimer de cet alinéa 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.

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

Le PLU actuel est rédigé de la manière suivante :

«

- 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. »

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

Les restanques doivent être protégées et conservées. Seuls des aménagements très ponctuels pourront y être autorisés : accès, clôtures (en arrière du mur et non scellées dans le mur, adossement d'une construction, etc...).

Liste des emplacements réservés

La modification consiste à remplacer la liste actuelle:

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 m ²
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 m ²
5	- Elargissement à 8 m.de la RD 37	Département	900 m ²
6	- Aménagement du carrefour Sainte Catherine	Département	200 m ²
7	- Aménagement du carrefour entre la RD 2204A et la bretelle de l'A8	Département	1 200 m ²
8	- Elargissement de la voie et aménagement du carrefour - Chemin des Révoires	Commune	700 m ²
9	- Elargissement de la voie – Quartier de la Cuolla	Commune	17 m ²
	II – Ouvrages publics		
10	- Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	238 m ²
12	- Caserne des pompiers	Commune	3 030 m ²

Par la nouvelle liste 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 m ²
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 m ²
5	- Elargissement à 8 m.de la RD 37	Département	900 m ²
6	- Aménagement du carrefour Sainte Catherine	Département	200 m ²
7	- Aménagement du carrefour entre la RD 2204A et la bretelle de l'A8	Département	1 200 m ²
8	- Elargissement de la voie et aménagement du carrefour - Chemin des Révoires	Commune	700 m ²
9	- Elargissement de la voie – Quartier de la Cuolla	Commune	17 m ²
	II – Ouvrages publics		
10	- Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	238 m ²
11	- Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	699 m ²
12	- Caserne des pompiers	Commune	3 030 m ²

Conclusion:

La modification présentée entre dans le cadre des dispositions réglementaires 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 et en respectant les nouveaux objectifs définis dans le cadre de l'étude menée spécifiquement sur le quartier du Prat.

MODIFICATION N°2

Présentation:

Afin d'apporter plus de clarté au document d'urbanisme, la commune souhaite introduire dans le Plan Local d'Urbanisme en vigueur une liste d'abréviations couramment utilisées, ainsi qu'un glossaire regroupant les définitions des termes techniques les plus souvent utilisés dans le règlement.

Modification à apporter:

La modification consiste à introduire en préambule du règlement du PLU une liste d'abréviations utilisées, ainsi qu'un glossaire.

Pièces modifiées dans le dossier de PLU approuvé:

Règlement :

Ajout en préambule du paragraphe suivant :

«

LISTE DES ABREVIATIONS UTILISEES

A.P.P.B. :	Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope
C.D.A.C. :	Commission Départementale d'Aménagement Commercial
D.P.U. :	Droit de Préemption Urbain
D. T. A. :	Directive Territoriale d'Aménagement
E.B.C. :	Espaces Boisés Classés
I.C.P.E. :	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
N. G. F. :	Nivellement Général de France
P. A. D. D. :	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
P. A. Z. :	Plan d'Aménagement de Zone
P.L.U. :	Plan Local d'Urbanisme
P.P.R. :	Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles
Z.A.C. :	Zone d'Aménagement Concerté
Z.N.I.E.F.F. :	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

GLOSSAIRE (Définitions au sens du présent règlement)

Acrotère

Bandeau périphérique qui entoure une toiture. Il peut être composé d'un socle destiné à recevoir un ornement à chacune des extrémités de la toiture ainsi qu'au sommet du fronton ou d'un mur pignon.

Alignement sur voie et emprise publique

Limite entre le domaine public et le domaine privé.

Annexes

Sont considérés comme annexes les locaux secondaires constituant une dépendance d'un bâtiment à usage principal d'habitation : caves, garages, pool-house ...

Bâtiment

Volume construit au-dessus du sol, avec ou sans fondation, aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel, touristique, sportif, de loisirs, commercial ou agricole, etc....

Chien-assis

Lucarne à couverture à deux pentes en saillie sur le toit.

Clôture

Ouvrage édifié en limite de 2 unités foncières. Les clôtures ne sont pas incluses dans la terminologie des « constructions ». Ainsi, quand toute construction est interdite à une certaine distance des limites séparatives, cette disposition ne concerne pas les clôtures.

Construction

Tout type d'ouvrage (hors rampe d'accès), dont la hauteur au dessus du sol est supérieure à 0,60 m. (bâtiments, piscines, escaliers extérieurs, murs, dalles, etc).

Construction enterrée

Etage souterrain d'un bâtiment non visible de l'extérieur et qui ne peut être vu ou perçu du dehors.

Destination des locaux

Affectation (ou utilisation) principale de locaux existants ou futurs. Les différentes destinations possibles sont énoncées à l'article R. 123-9 avant dernier alinéa du Code de l'urbanisme.

Le règlement identifie les destinations suivantes : habitation, bureaux, services et salles de réunion, industries, entrepôts, hôtels et restaurants, maisons de retraite, commerces, établissements de santé, d'enseignement, socio-éducatifs, sportifs, culturels ou liés à la sécurité.

Egout du toit

Egout principal situé dans la partie la plus basse de la toiture. En cas de toiture-terrasse, l'égout sera considéré au niveau de l'étanchéité.

Emprise au sol (article R. 420-1 du code de l'urbanisme)

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Si le terrain est déjà construit, on tient compte également de l'emprise au sol de la partie déjà bâtie.

Equipements d'intérêt général

Ensemble des installations, réseaux et bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont ils ont besoin.

Equipements techniques de superstructures

Edicules techniques dépassant des toitures, constructions à usage d'équipement d'intérêt général du type transformateur EDF, pylône EDF ou de téléphonie mobile, antennes, capteurs solaires, etc.

Espaces boisés classés

En application de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme, les PLU peuvent classer les bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Le classement en Espaces Boisés Classés interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le Code forestier, et entraîne la création d'un régime de déclaration administrative avant toutes coupes et abattages d'arbres.

Espaces verts

Espaces végétalisés comprenant une végétation basse ainsi que des arbres et arbustes d'essences variées. S'ils ne sont pas en pleine terre, ils doivent comporter une épaisseur de terre suffisante pour permettre à au moins 1 arbre de plus de 4 m par 100 m² de s'y développer.

Etablissements de santé

Hôpitaux et cliniques, publics ou privés.

Extension mesurée

Extension limitée de la surface de plancher existante, étant entendu que le bâti existant doit avoir une existence administrative.

Gabarit

Enveloppe extérieure d'un volume (hauteur, largeur et longueur).

Groupe d'habitations

Ensemble de villas ou immeubles accolés ou non. Un groupe d'habitation comprend au moins 2 bâtiments.

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point 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.

Infrastructure

Ensemble des équipements et installations réalisés au sol ou en sous-sol nécessaires à l'exercice des activités humaines à travers l'espace (infrastructures de transport, aménagements hydrauliques, énergétiques et de communication, réseaux divers, etc ...).

Installations classées

Installations classées pour la protection de l'environnement en application de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 dite loi Bouchardeau.

Limite sur voie et emprise publique

Limite entre l'unité foncière et une voie ou emprise publique.

Sont considérées comme voies :

- les voies communales, qu'elles soient classées dans le domaine public ou le domaine privé de la commune,
- les voies privées ouvertes à la circulation publique,
- les voies privées desservant des groupes d'habitations et des immeubles,
- les voies piétonnes et escaliers extérieurs.

Sont considérées comme emprises publiques :

- les jardins publics,
- les places publiques.

Limite séparative

Limite entre l'unité foncière du projet et une propriété privée qui lui est contiguë.

Marge de recul par rapport aux voies

Recul minimum ou imposé le long des voies publiques ou privées et des emprises publiques. Il se compte à partir de l'alignement actuel ou de l'élargissement futur quand il est prévu. Cette marge de recul peut être représentée sur les documents graphiques du présent P.L.U. En l'absence de dispositions graphiques, une marge de recul est définie par l'article 6 du règlement de la zone.

Retrait par rapport aux limites séparatives

Recul pouvant être imposé, par rapport aux limites séparatives, par l'article 7 du règlement de la zone.

Surface de plancher (article R. 112-2 du code de l'urbanisme) :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;
- 4° des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° des surfaces de plancher des combles non aménageables ;

6° des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrasse tropézienne

Terrasse dont l'ouverture est créée par une « échancrure » dans la toiture existante, sans changement de pentes de la toiture.

Unité foncière

Ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision ou pour lesquelles ceux-ci sont titrés. »

Conclusion:

La modification présentée entre dans le cadre des dispositions réglementaires 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:

Dans un souci d'actualisation de ses documents d'urbanisme, la commune souhaite remplacer dans l'ensemble du règlement du Plan Local d'urbanisme en vigueur les termes « Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) » et « Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B) » par le terme « Surface de Plancher (S.P.), dont la définition sera précisée dans le futur glossaire.

Modification à apporter:

La modification consiste à remplacer les termes « Surface Hors Œuvre Nette » et « Surface Hors Œuvre Brute » par le terme « Surface de Plancher ».

Pièces modifiées dans le dossier de PLU approuvé:

L'ensemble du règlement.

Conclusion:

La modification présentée entre dans le cadre des dispositions réglementaires 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:

Tous les terrains situés dans le secteur UBb 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 UBb 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 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.»

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

«Secteur UBb

- *Les constructions neuves doivent s'implanter 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.** 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. »*

Conclusion:

La modification présentée entre dans le cadre des dispositions réglementaires 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°5

Présentation:

Tous les terrains situés en zones UC et UD, sont concernés par cette modification. Il est actuellement autorisé, dans le cas de terrains ayant une pente supérieure ou égale à 20%, de construire des garages dans une bande de 5 mètres de large à compter de l'alignement le long des voies et emprises publiques. Pour toutes autres constructions, la distance à respecter est de 5 mètres.

Dans un souci de clarté, la commune souhaite modifier l'écriture des articles UC6 et UD6 pour les constructions à usages de stationnement, en indiquant que ces dernières sont autorisées dans le cas de terrains ayant une pente supérieure ou égale à 20%, à compter de l'alignement le long des voies et emprises publiques, sans aucune précision sur la largeur de la bande de 5 mètres.

Modification à apporter:

La modification consiste à supprimer la notion d'une bande de 5 mètres de large dans les articles UC6 et UD6 dans l'alinéa spécifique aux constructions à usage de stationnement dans le cas des terrains ayant une pente supérieure ou égale à 20%.

Pièces modifiées dans le dossier de PLU approuvé:

Règlement des zones UC et UD

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

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

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

- dans le cas de l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général, en considérant l'aspect de l'ensemble de la voie. Dans ce cas, les constructions pourront s'implanter dans une bande de 15 mètres de large à compter de l'alignement. »

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

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

- *pour l'implantation des garages dans le cas de terrains ayant une pente supérieure ou égale à 20%. Dans ce cas, les garages pourront s'implanter à compter de l'alignement existant ou projeté.*

- dans le cas de l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général, en considérant l'aspect de l'ensemble de la voie. Dans ce cas, les constructions pourront s'implanter dans une bande de 15 mètres de large à compter de l'alignement.»

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.»

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

« 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 à compter de l'alignement.»*

Conclusion:

La modification présentée entre dans le cadre des dispositions réglementaires 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:

L'article UD3 qui règlement les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public. Dans la mesure où les habitations du secteur UD sont éloignées du centre ville, et sont plutôt de type pavillonnaire diffus, dans des endroits soumis à des risques notamment d'incendies de forêts, la réglementation de l'article UD3 présente la particularité de réglementer la création des nouvelles voies en impasse. Cependant la rédaction actuelle est trop contraignante en matière de longueur à ne pas dépasser pour les impasses (50 mètres) et le diamètre de l'aire de retournement est trop important (18 mètres). Par conséquent, en accord avec les Services Départements de Sécurité, la commune souhaite modifier ces deux paramètres afin de rendre l'application du règlement plus approprié à l'environnement existant.

Modification à apporter:

La modification consiste à supprimer dans l'article UD3, pour la création de voies nouvelles en impasse, la notion de nombre de logement desservis (actuellement 5), ainsi que celle de la longueur de la voie (actuellement 50 mètres) et du diamètre de l'aire de retournement (actuellement 18 mètres). La modification consiste à bien préciser que toute nouvelle voie en impasse sera toujours aménagée en partie terminale par une voie en T ou un aire de retournement d'un diamètre de 9 mètres minimum à la bordure du trottoir et que les engins d'incendies ne seront jamais éloignées de plus de 50 mètres de toutes nouvelles habitations le long de cette voie.

Pièces modifiées dans le dossier de PLU approuvé:

Réglement

Le PLU actuel est rédigé de la manière suivante :

« 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. »

La modification consiste à supprimer dans cet alinéa la phrase suivante : *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, et à le compléter par la phrase suivante :*

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement d'un diamètre de 9 mètres minimum à la bordure du trottoir et que les engins d'incendies soient au maximum à 50 mètres de l'habitation.

Conclusion:

La modification présentée entre dans le cadre des dispositions réglementaires 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:

Après consultation des services de la voirie du Conseil Général des Alpes Maritimes, il s'avère que les emplacements réservés qui leurs sont destinés afin d'élargir des routes départementales ou de créer de nouvelles voiries ne sont plus, pour certain, d'actualité. La commune souhaite par conséquent, profiter de la modification n°2 de son Plan Local d'Urbanisme pour mettre à jour la liste des emplacements réservés. Parmi les sept emplacements réservés en question, trois ne sont plus d'actualité et doivent par conséquent être supprimés. Il s'agit des emplacements réservés portant les numéros 4, 6 et 7. Les quatre autres sont à conserver, dont deux à modifier (numéros 3 et 5).

Modification à apporter:

La modification consiste à supprimer les emplacements réservés suivant :

- n°4 : destiné à l'élargissement à 8 m. de la RD 153
- n°6 : destiné à l'aménagement du carrefour Sainte Catherine
- n°7 : destiné à l'aménagement du carrefour entre la RD 2204 A et la bretelle de l'A8.

Elle consiste également à modifier substantiellement le tracé des emplacements réservés suivants :

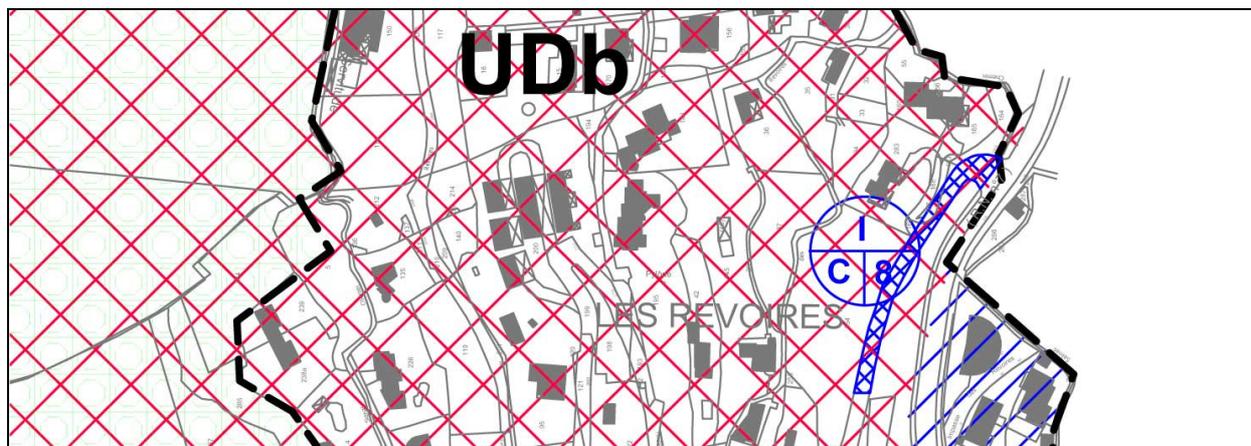
- n°3 : déplacer l'E.R. le long de la route du Mont Agel du côté droit dans le sens La Turbie/ Peille et supprimer l'E.R. existant le long de la route du Mont Agel du côté gauche dans le sens La Turbie/ Peille et supprimer la partie actuellement existante en direction de Peille.
- n°5 : déplacer l'E.R. dans l'étranglement de la route de Cap d'Ail du côté droit dans le sens La Turbie/ Cap d'Ail et supprimer la partie actuellement existante en direction de Cap d'Ail.

Du fait de la suppression des emplacements réservés n°4, 6 et 7, il est proposé de modifier les numéros des emplacements réservés n°8 et 9, remplacés respectivement par les n°4 et 6.

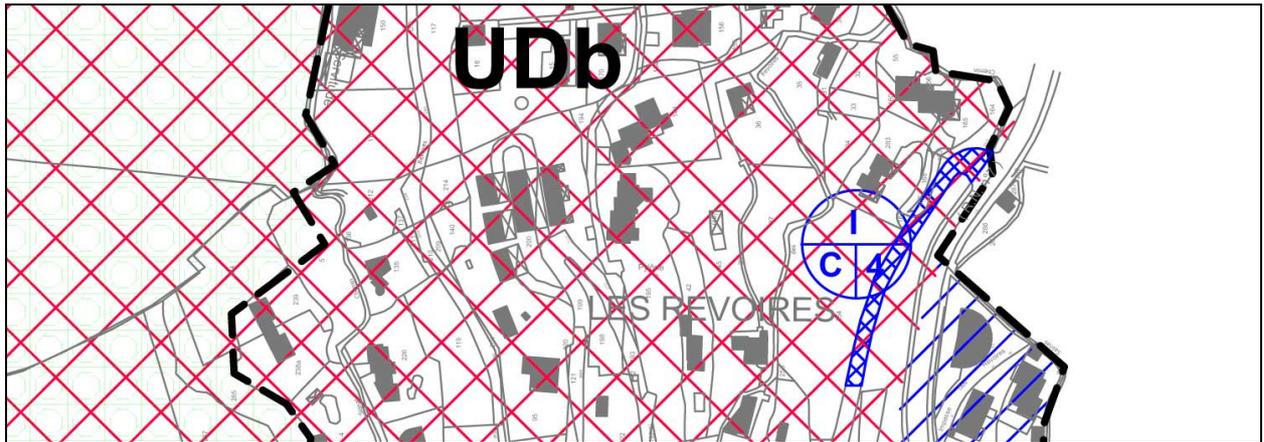
Pièces modifiées dans le dossier de PLU approuvé:

Plan de zonage

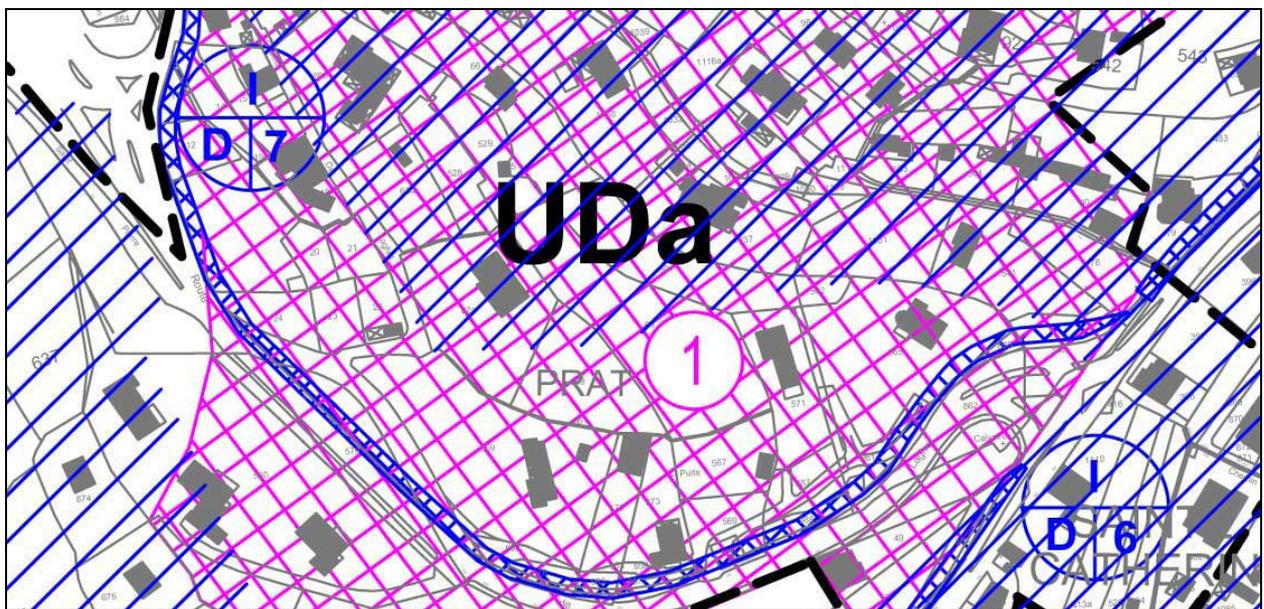
La modification consiste à supprimer les emplacements réservés n°4, 6 et 7, remplacer les numéros 8 et 9 par les numéros 4 et 6, et élargir les emplacements réservés n°3 et 5.



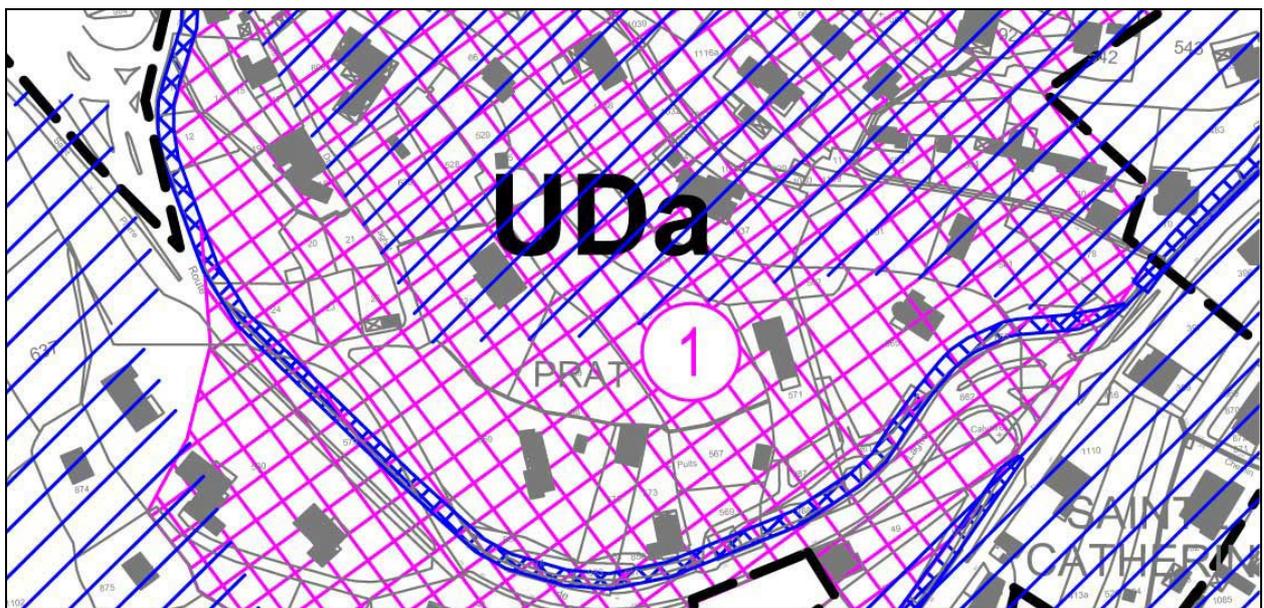
Emplacement réservé n° 8: extrait du plan de zonage actuel



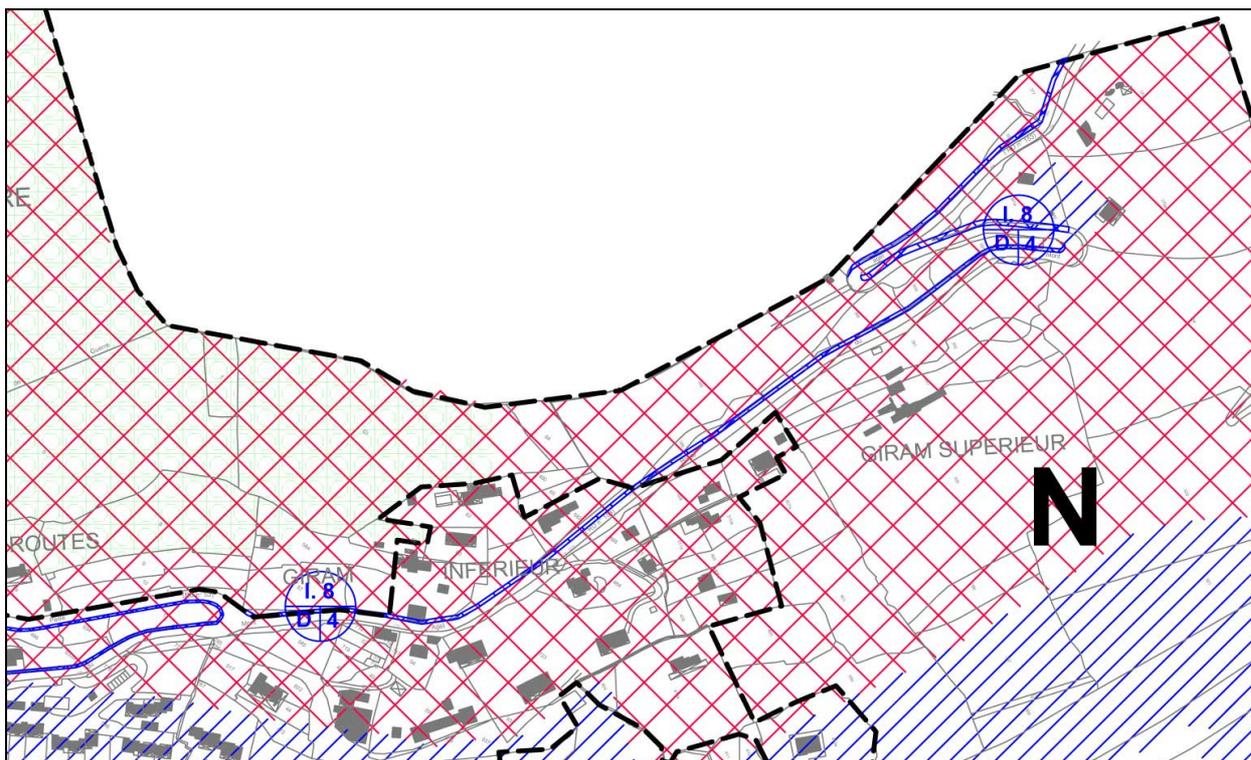
Emplacement réservé n° 4: extrait du plan de zonage futur.



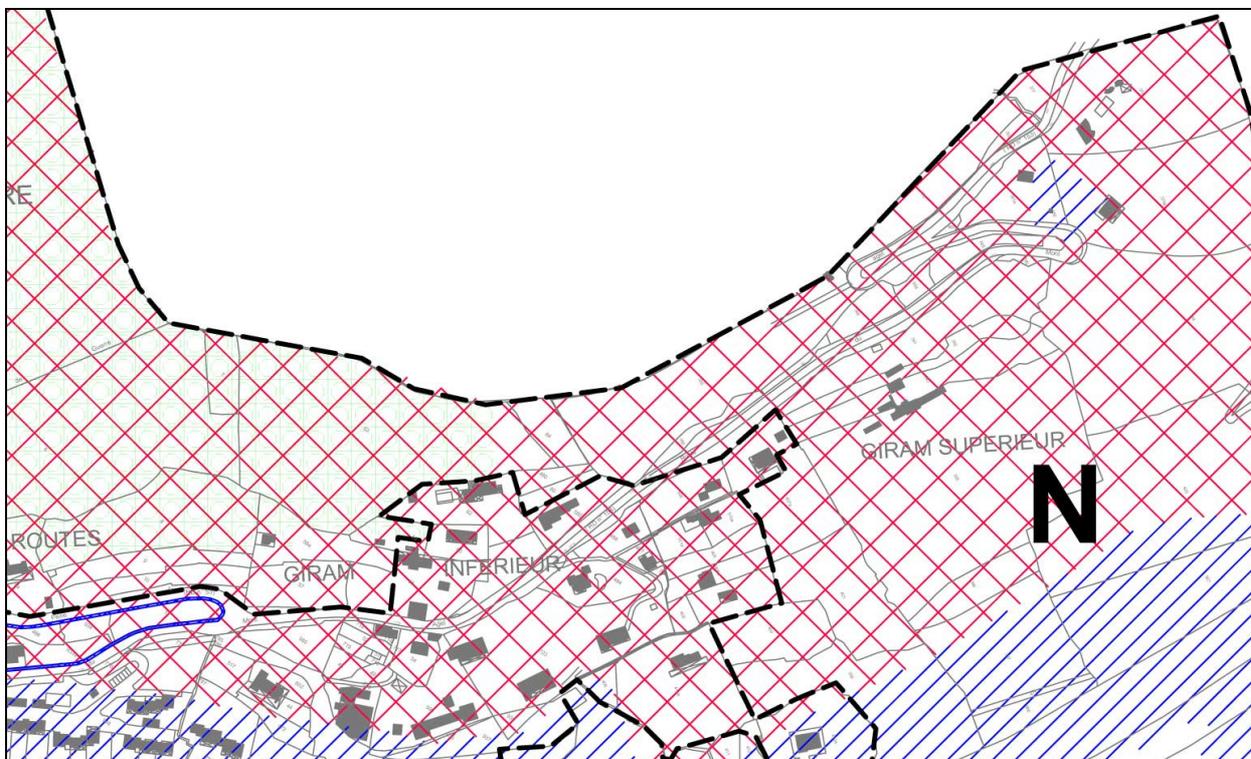
Emplacements réservés n°6 et n°7: extrait du plan de zonage actuel.



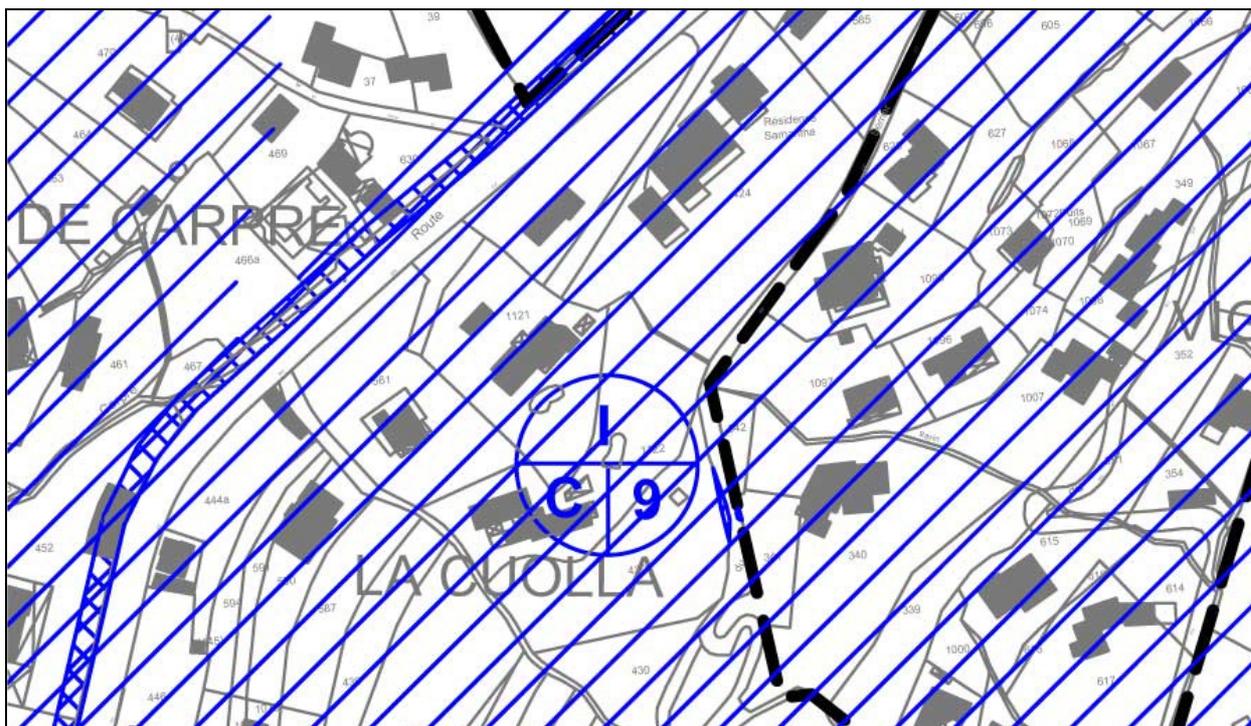
Emplacements réservés n°6 et n°7: extrait du plan de zonage futur.



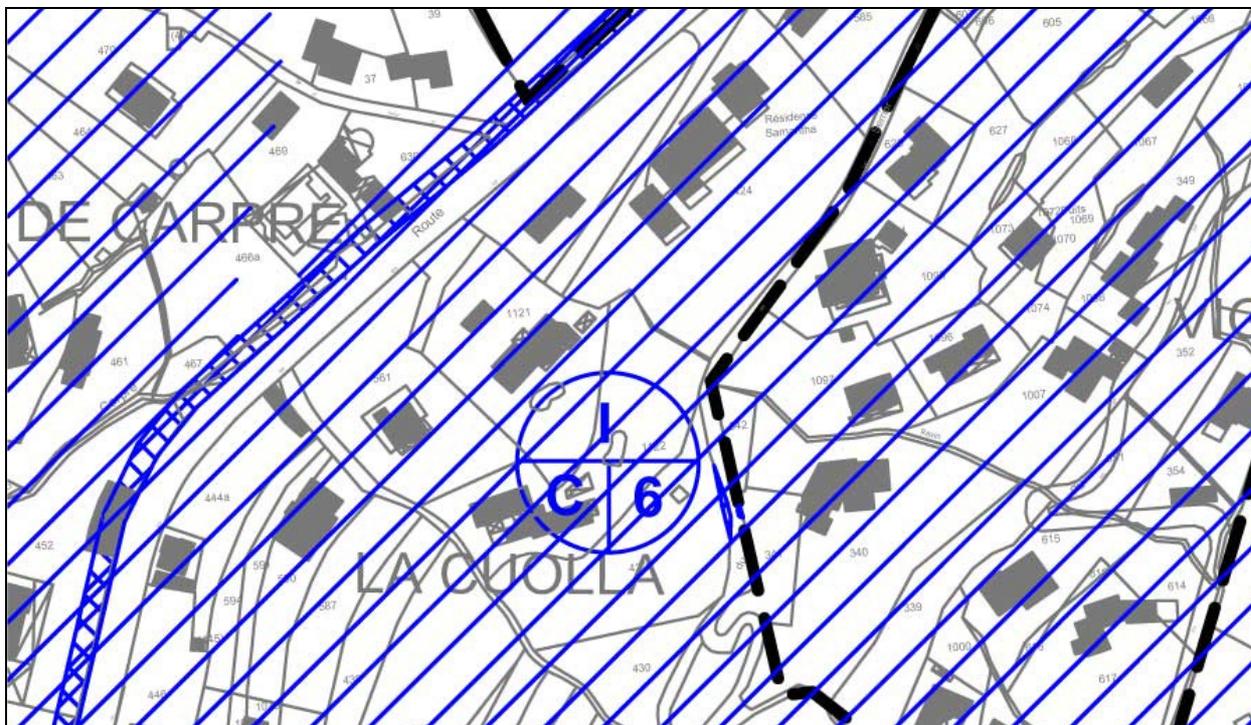
Emplacement réservé n° 4: extrait du plan de zonage actuel.



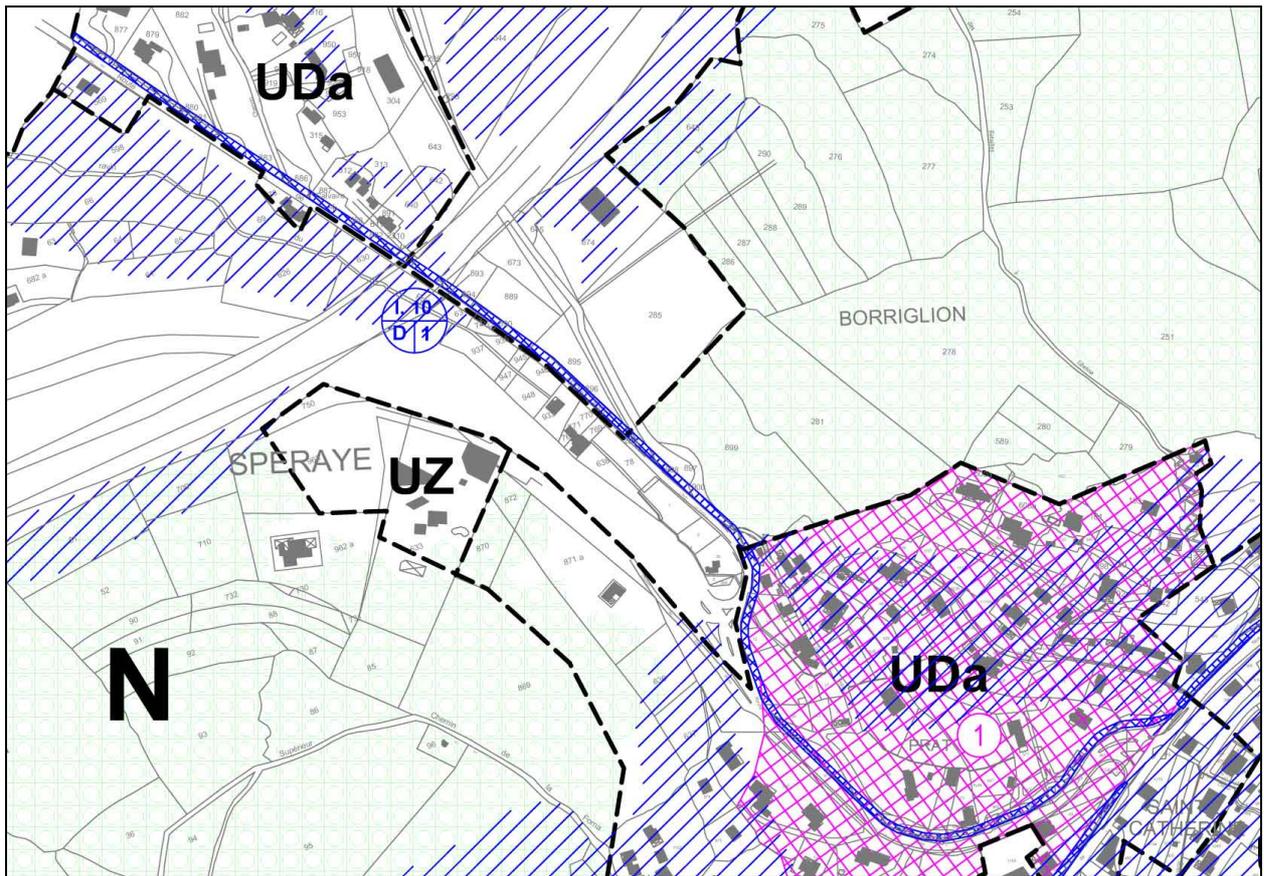
Emplacement réservé n° 4: extrait du plan de zonage futur.



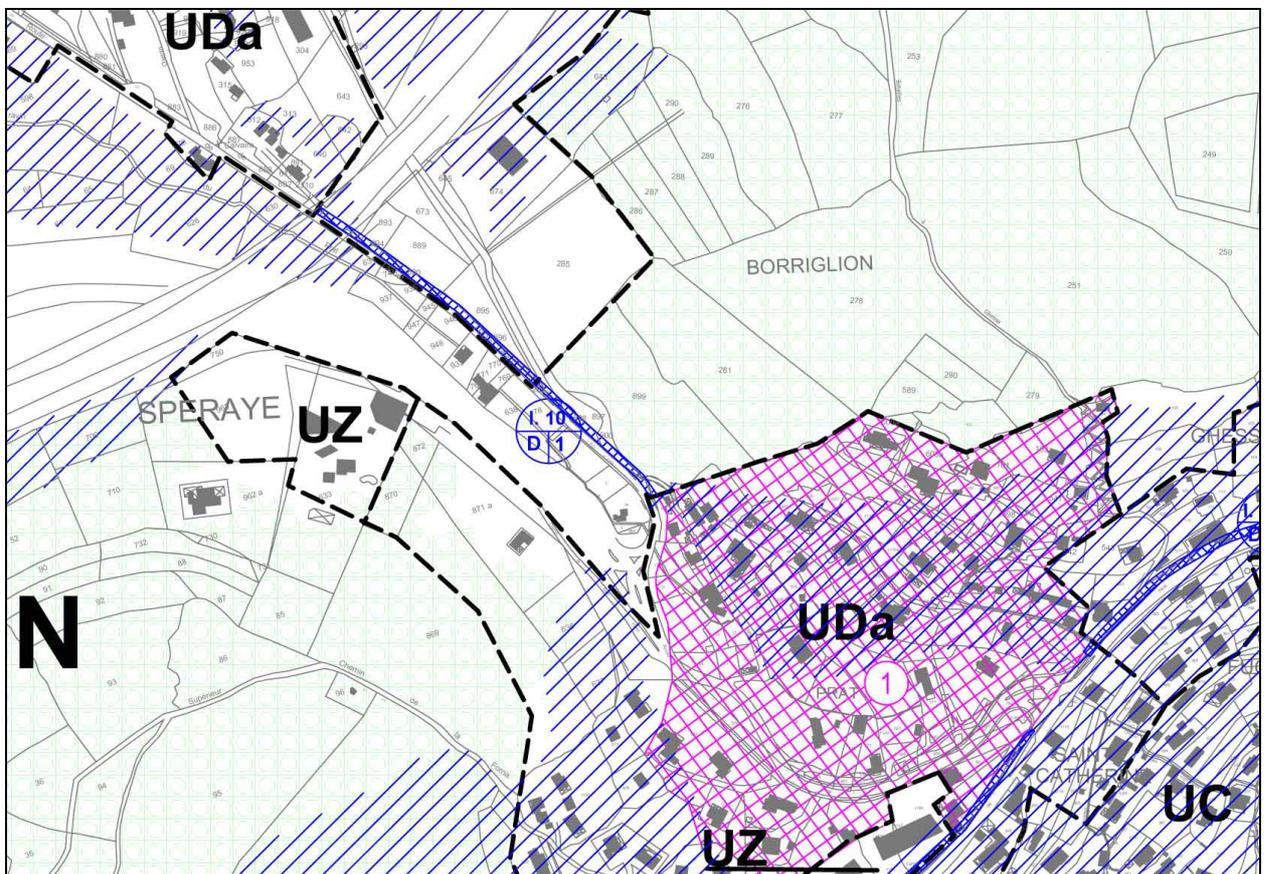
Emplacement réservé n° 9: extrait du plan de zonage actuel.



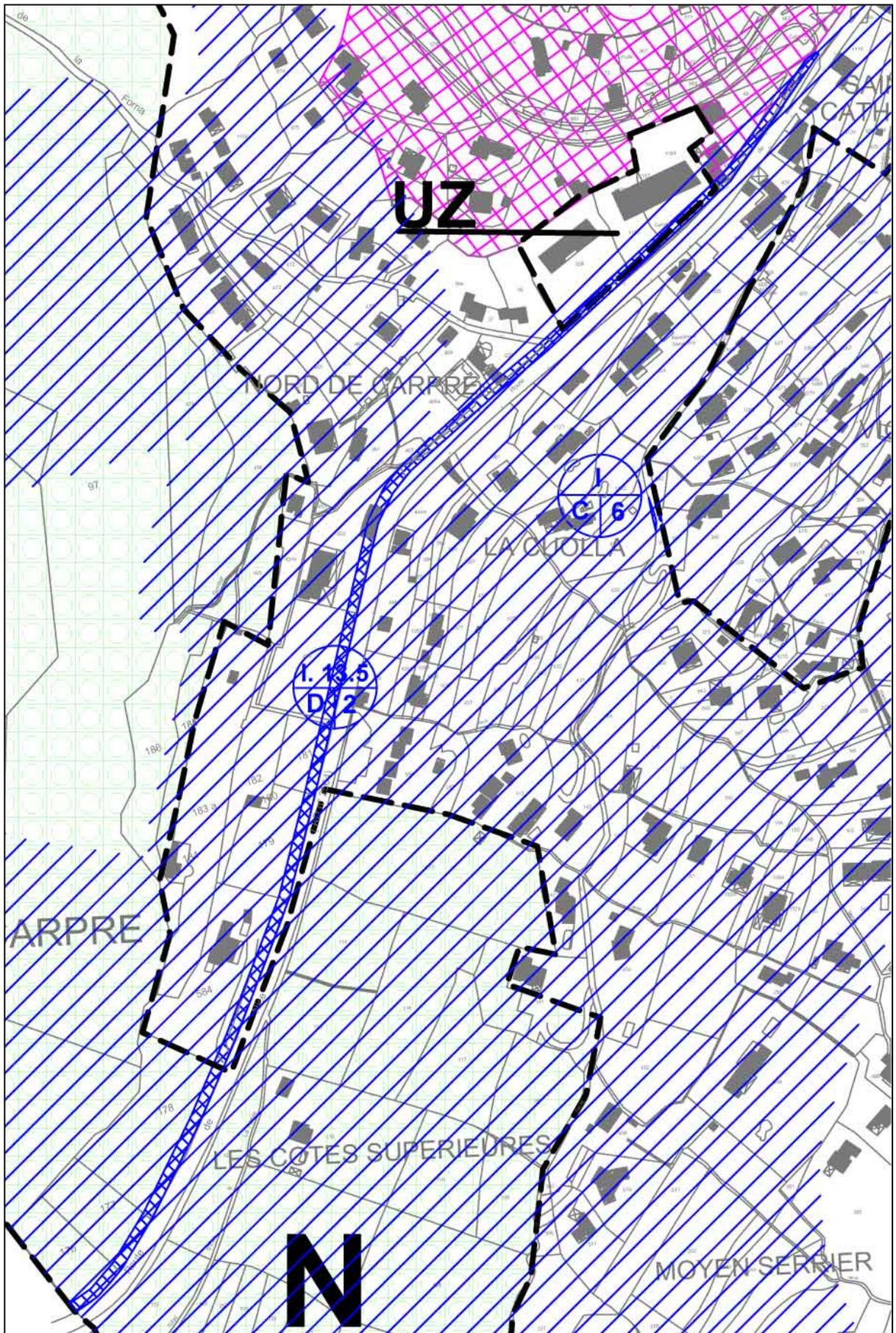
Emplacement réservé n° 6: extrait du plan de zonage futur.



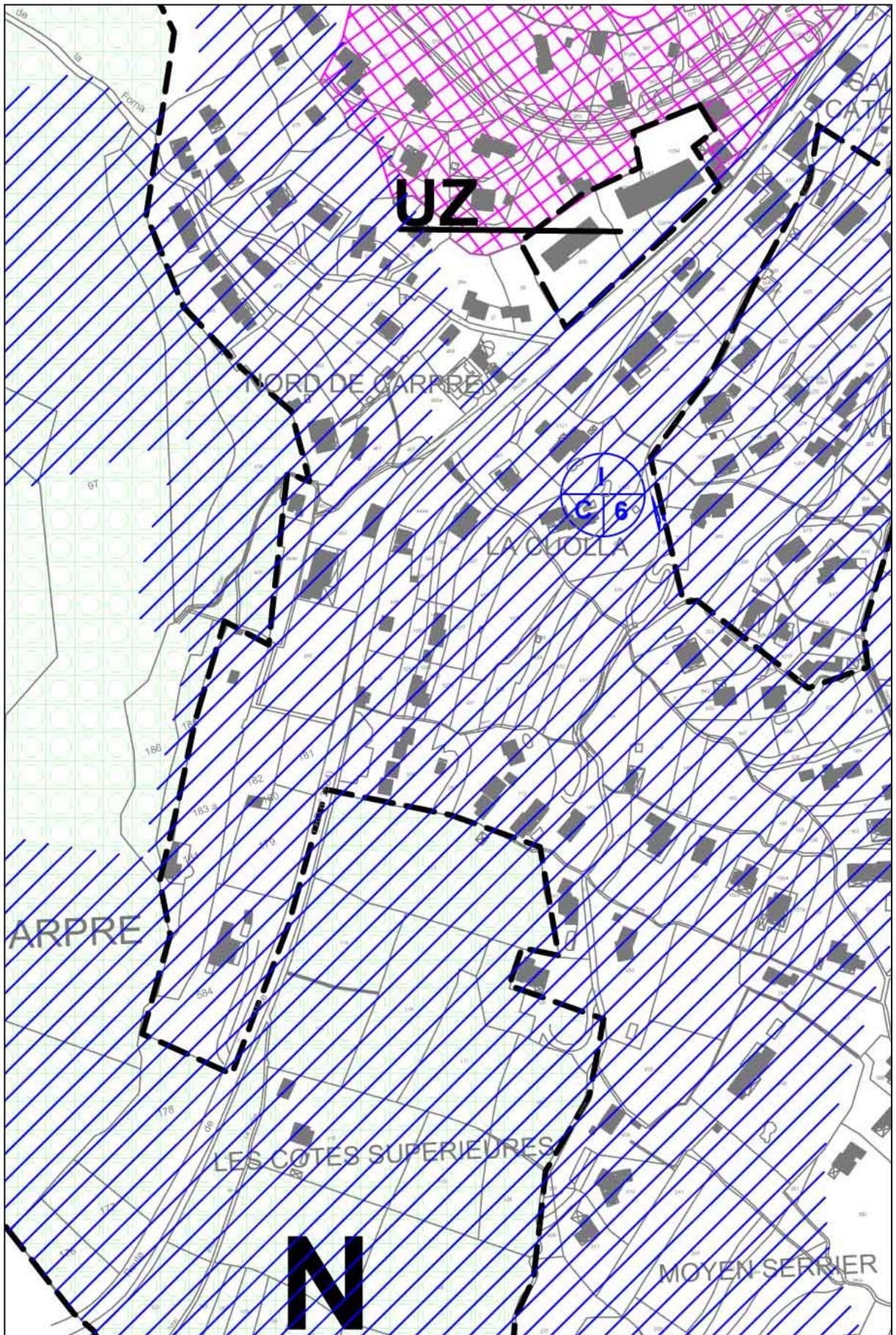
Emplacement réservé n° 1: extrait du plan de zonage actuel.



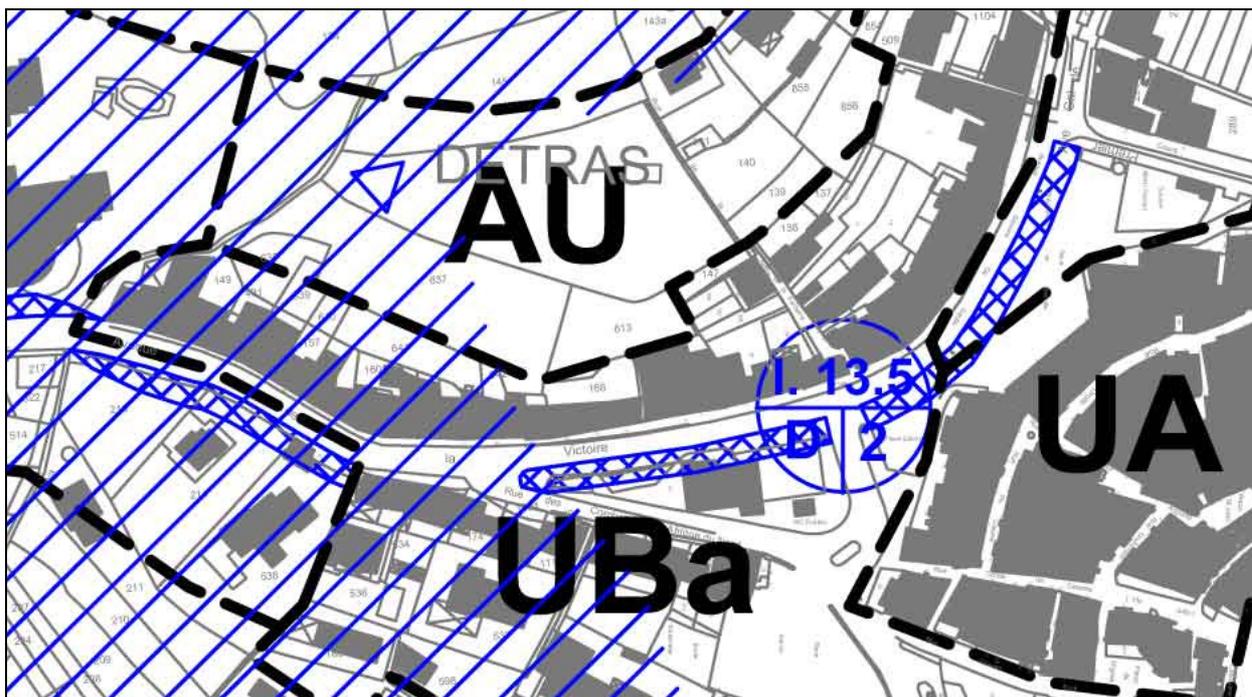
Emplacement réservé n° 1: extrait du plan de zonage futur.



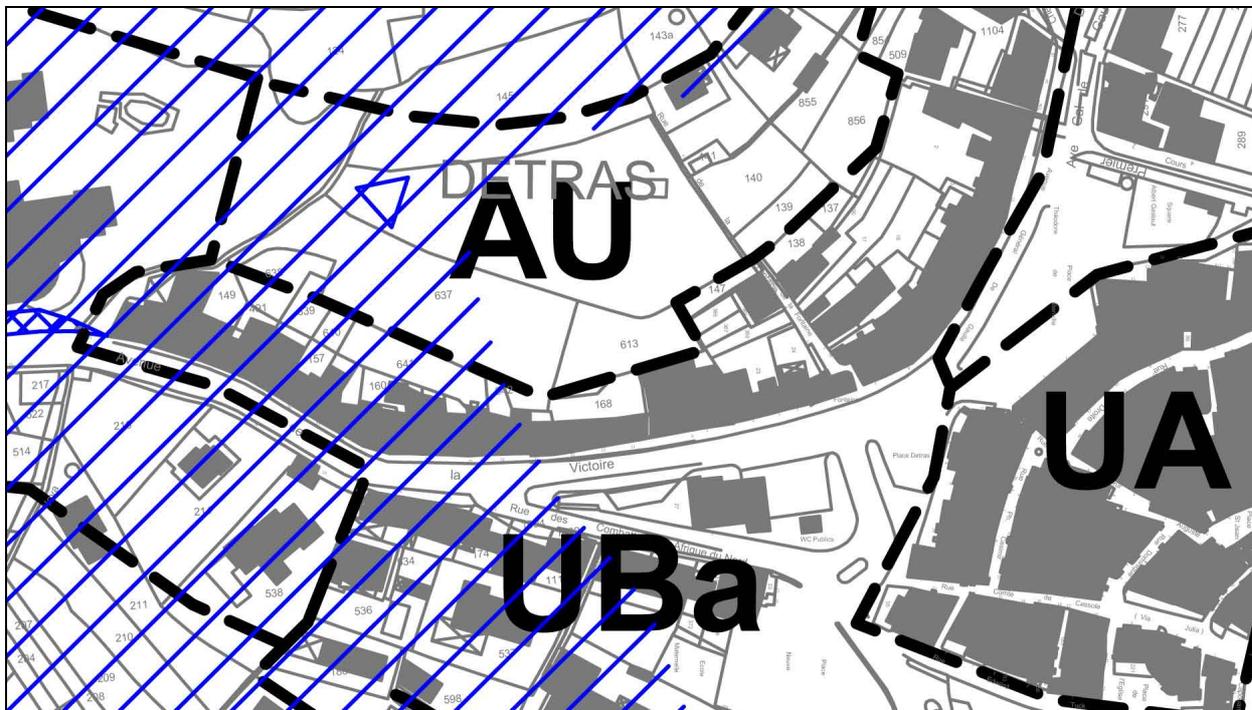
Emplacement réservé n° 2: extrait du plan de zonage actuel.



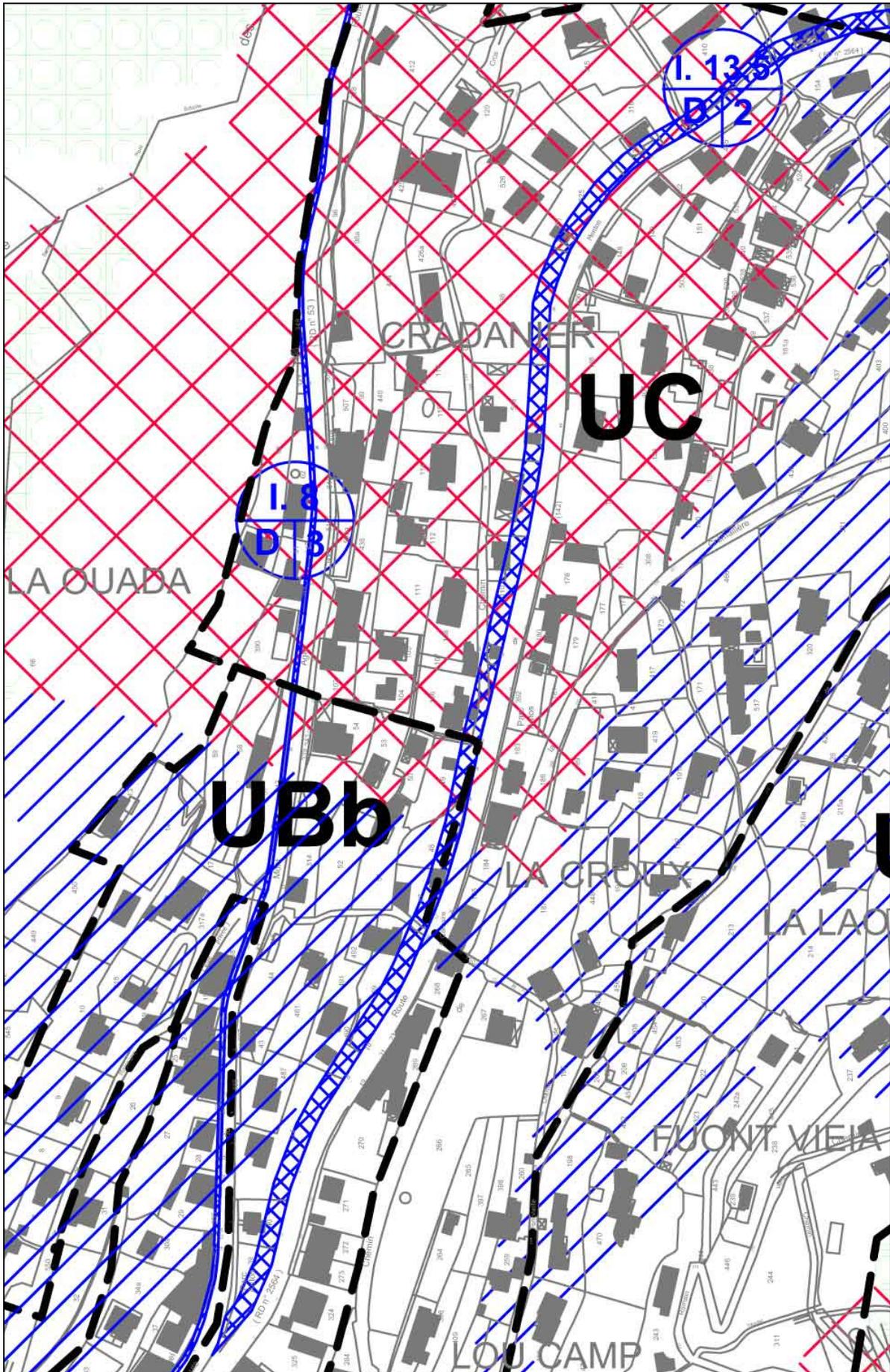
Emplacement réservé n° 2: extrait du plan de zonage futur.



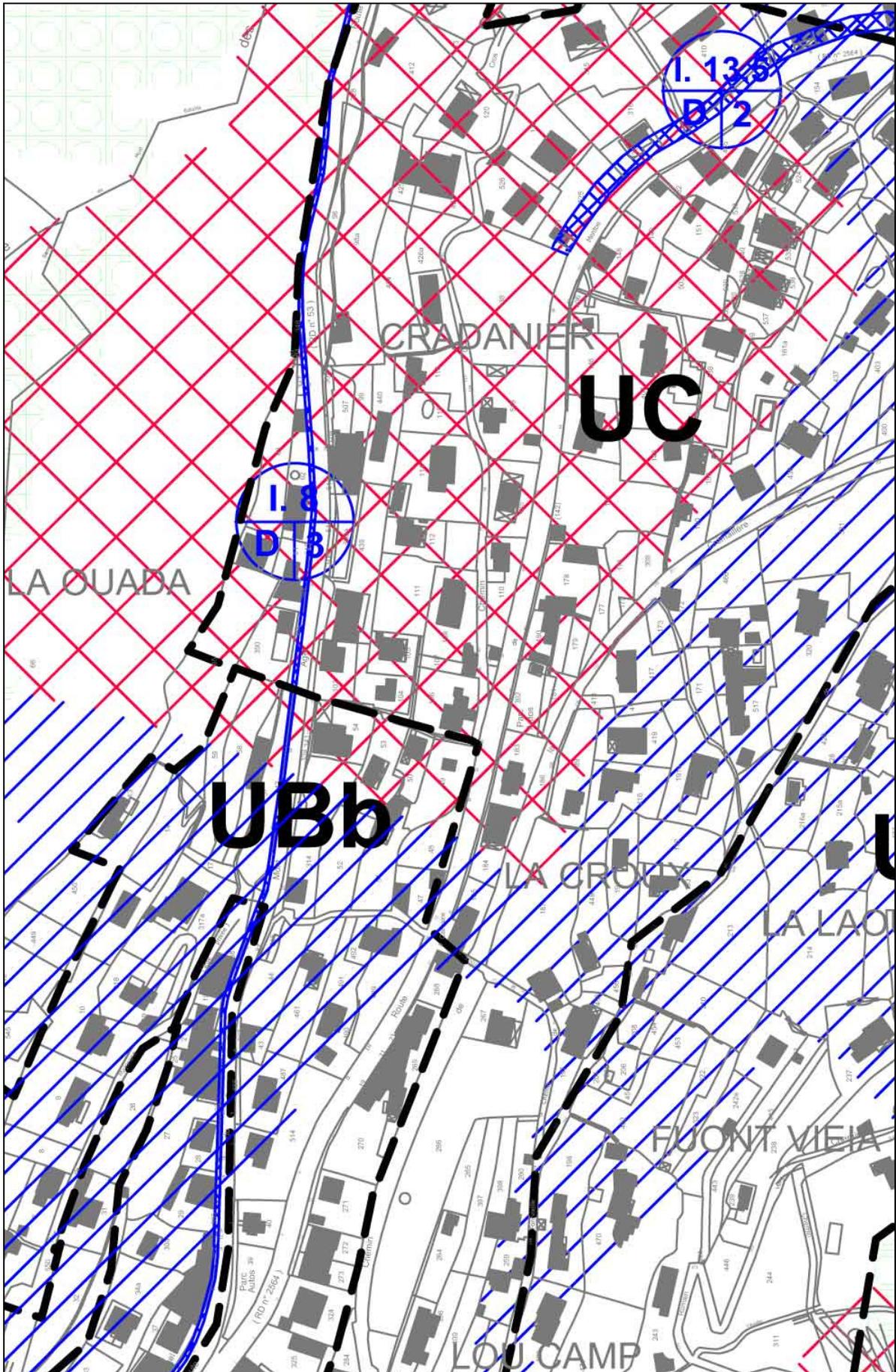
Emplacement réservé n° 2: extrait du plan de zonage actuel.



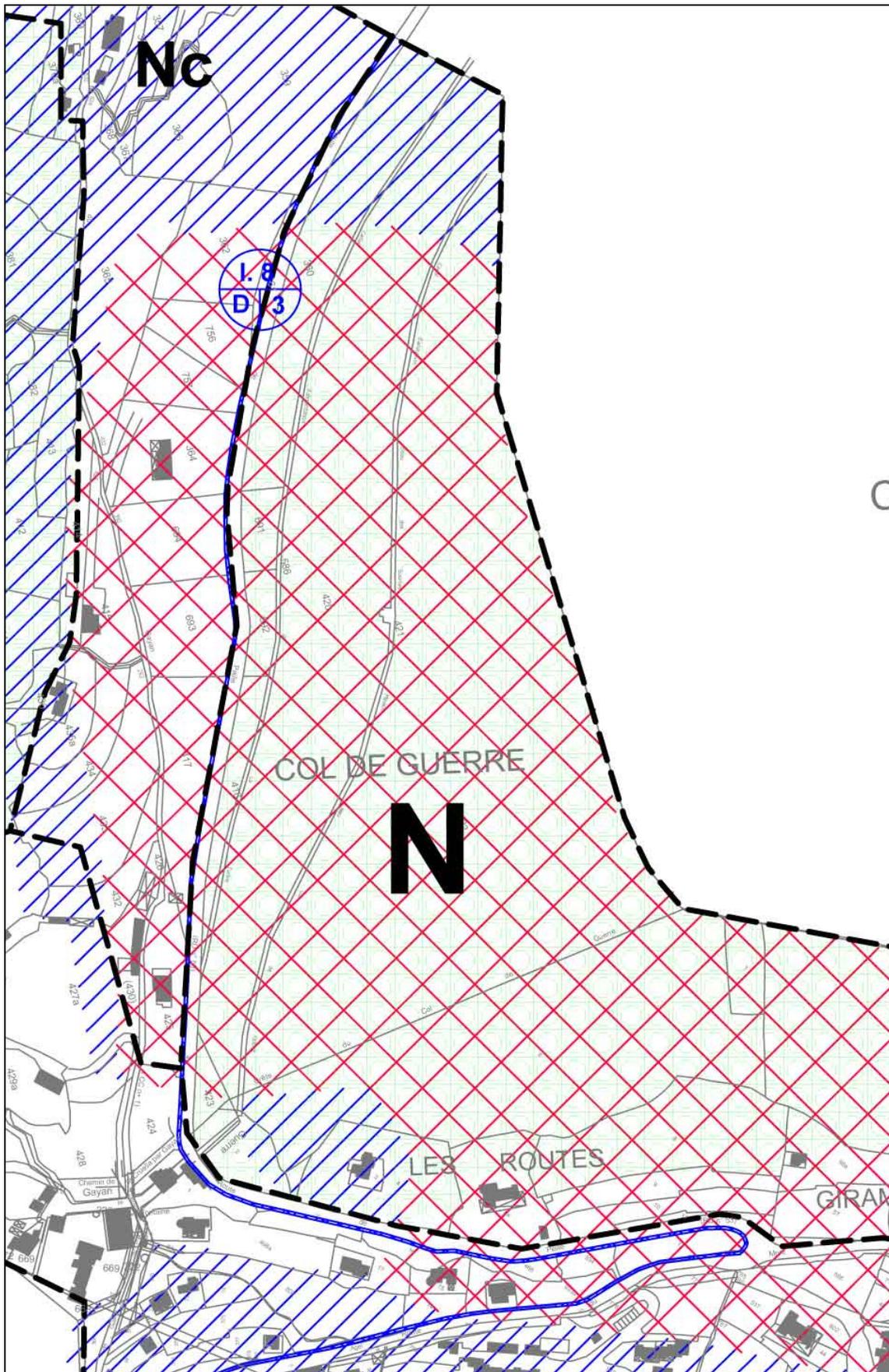
Emplacement réservé n° 2: extrait du plan de zonage futur.



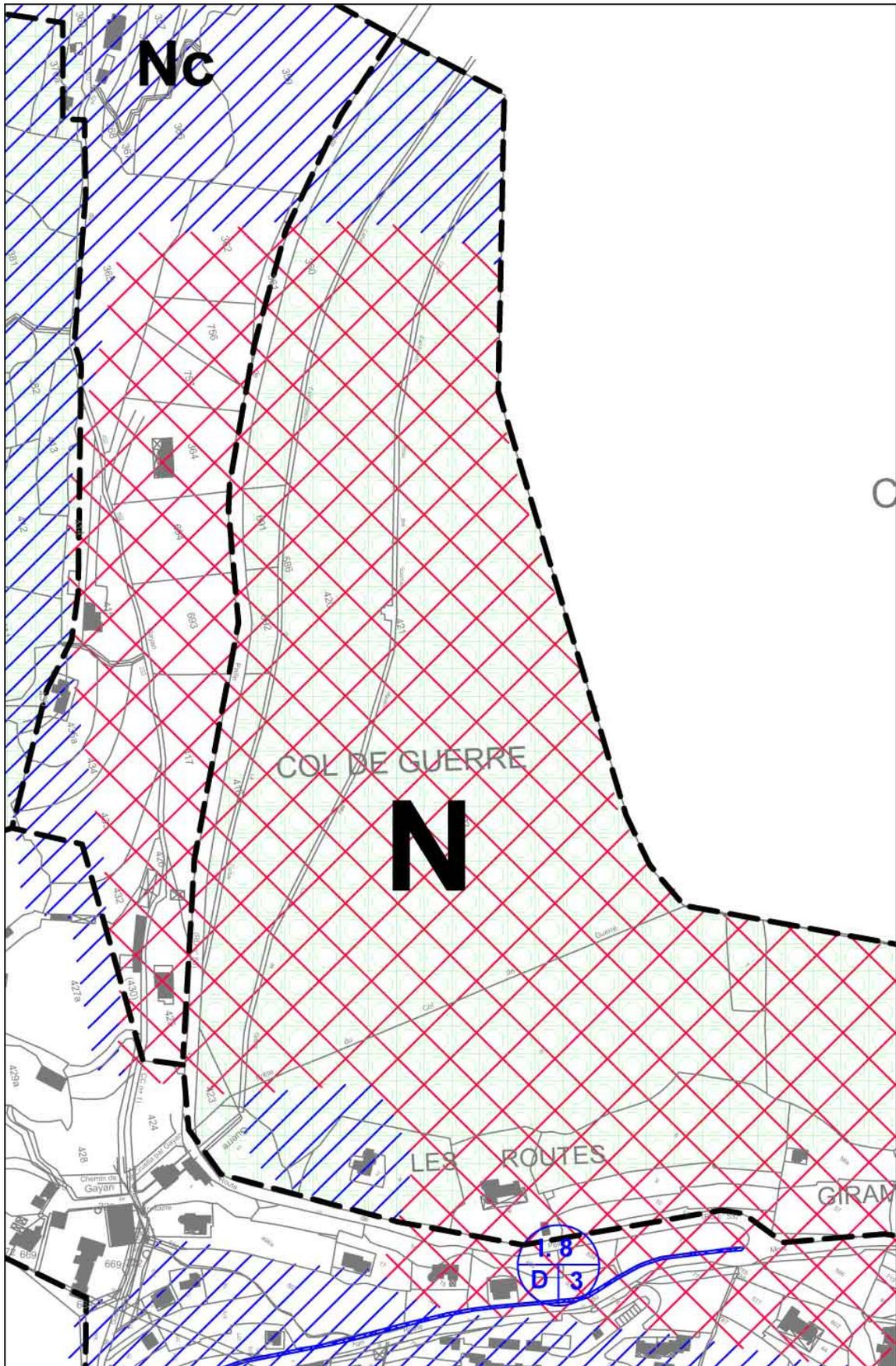
Emplacement réservé n°2: extrait du plan de zonage actuel.



Emplacement réservé n° 2: extrait du plan de zonage futur.



Emplacement réservé n° 3: extrait du plan de zonage actuel.



Emplacement réservé n° 3: extrait du plan de zonage futur.