



## 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 :

Nicolas BASSANI

#### 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).