



Département des Alpes-Maritimes  
Arrondissement de GRASSE

**OBJET :**

**PLAN  
LOCAL  
D'URBANISME  
MODIFICATION N° 3  
APPROBATION  
DU  
CONSEIL MUNICIPAL**

Original

Expédition certifiée  
conforme

Le Maire



N° enregistrement :

DE-1303-0010

Certifié exécutoire compte  
tenu de l'affichage en Mairie :

Le 19 MARS 2013

Et de la transmission en Sous-  
préfecture

Le

Le Maire



NOMBRE DE MEMBRES :

Composant le Conseil Municipal : 35

En Exercice

Ayant pris part à la délibération

35  
35

EXTRAIT

Du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

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

ÉTAIENT PRÉSENTS :

M. Alain GUMIEL – Maire -

M. Guy GIRAUD - Mme Marie-Claude MOITRY – M. Armand OBADIA – Mme Danièle LAYET – M. Jean-Pierre HENRY – Mme Gisèle CHINCA - M. Pierre GUGLIELMI - Mme Lydia ISOARDI - Mme Séverine PASSERON.

- Mme Francette FALZONE présente jusqu'à la délibération n° 2

- M. Philippe CHILINI présent jusqu'à la délibération n° 1 - Mme

Noëlle MOUSKA présente à partir de la délibération n° 2 - M.

Jean-Yves OGER – Mme Joëlle GIMENEZ - M. Armand BISROR

présent à partir de la délibération n° 2 – Mme Isabelle RAESER

présente jusqu'à la délibération n° 2 - M. Éric CHALVIN – M.

Pietro BRUZZI – Mme Dany BETTI – M. Serge OREGGIA - Mme

Guilaine FEMENIAS – M. Houcine AYACHI -Mme Joëlle

BERLENGHI – M. Richard DOLMEN - Mme Michèle SALUCKI -

Mme Thérèse ROUAZE - M. Michel BERTRAND présent jusqu'à

la délibération n° 10 – M. Michel VIANO -

Mme Françoise DE BANDT - M. Jean Lou PECE

EXCUSÉS ET REPRÉSENTÉS :

- M. Jacky THERRY – Pouvoir donné à M. Guy GIRAUD

- Mme Francette FALZONE représentée par Mme Danièle LAYET

à partir de la délibération n° 3

- M. Philippe CHILINI représenté par M. Armand OBADIA à partir

de la délibération n° 2

- Mme Noëlle MOUSKA représentée par Mme Séverine

PASSERON jusqu'à la délibération n° 1

- M. Armand BISROR représenté par M. Jean-Pierre HENRY

jusqu'à la délibération n° 1

- Mme Isabelle RAESER représentée par Mme Lydia ISOARDI à

partir de la délibération n° 3

- Mme Alexandra FONTIMP Pouvoir donné à M. Le Maire

- M. Michel BERTRAND représenté par Mme Thérèse ROUAZE à

partir de la délibération n° 11

- Mme Sylvie BALESTRA Pouvoir donné à Mme Michèle SALUCKI

- M. Jacques MICHELET- Pouvoir donné à M. Michel VIANO.

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Mme Séverine PASSERON

Monsieur OBADIA expose :

Il est proposé au Conseil municipal d'approuver le projet de troisième modification du plan local d'urbanisme.

Rappelons que le plan local d'urbanisme n'est pas un document figé dans le temps. Il peut être régulièrement actualisé afin de prendre en compte les évolutions des textes et des enjeux urbains, mais aussi dans le but d'améliorer son opérationnalité.

Il convient auparavant de présenter ce projet puis de détailler le résultat de l'enquête publique et de la notification aux personnes publiques associées dont il a fait l'objet.

### PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U)

#### Concernant le règlement du plan local d'urbanisme

Nonobstant la dernière modification intervenue le 15 décembre 2010, il s'avère nécessaire de préciser et compléter plusieurs articles du règlement du plan local d'urbanisme.

Il s'agit d'en assurer une meilleure compréhension mais aussi d'améliorer la prise en compte des spécificités des différents secteurs de la commune.

Il est également proposé au Conseil municipal de renforcer la protection des édifices remarquables et des éléments du patrimoine paysager et urbain de la commune. Ainsi, la modification n°3 s'est attachée à mieux encadrer les travaux et constructions possibles au regard de l'enjeu de préservation des sites, notamment dans les zones UC et N.

Hormis le renforcement de certaines règles, de nouvelles dispositions viendront compléter celles existantes. Des secteurs à protéger faisant l'objet de règles spécifiques sont instaurés sur le front de mer de GOLFE-JUAN. Des terrains cultivés à protéger et devant rester inconstructibles sont identifiés dans le centre ancien, entre la rue des Grands Horts et le Nérolium.

La liste des édifices et éléments du patrimoine protégé, instaurée à l'article 9 des dispositions générales du règlement du PLU, sera augmentée de 55 nouveaux bâtiments et édifices à préserver, ainsi que d'une ancienne plantation d'agrumes à mettre en valeur.

Un assouplissement de certaines règles, en faveur des constructions hôtelières, est aussi proposé, afin de soutenir le tourisme.

Une exception à l'interdiction des constructions industrielles et des installations classées est instaurée en zone UB afin de permettre la réalisation d'une cuisine centrale communale. A ce titre, ne seront autorisées que les seules constructions nécessaires au fonctionnement des services publics communaux.

Les évolutions législatives et réglementaires seront prises en compte. Il s'agit notamment du décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011, pris pour l'application de l'ordonnance n° 2011-1539 en date du 16 novembre 2011, relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme. Ce texte supprime les notions de surface hors œuvre brute (SHOB) et de surface hors œuvre nette (SHON) pour leur substituer la notion de surface de plancher (SP). Le règlement du PLU est également modifié afin d'écartier les contradictions avec les règles du plan de prévention des risques d'incendie de forêt (PPRIF), approuvé le 21 juin 2012 et annexé le 1<sup>er</sup> octobre 2012 au document d'urbanisme communal.

Par ailleurs il est proposé d'adapter certaines dispositions du règlement afin de permettre la mise en œuvre de projets d'intérêt général, notamment le BUS TRAM de la Communauté d'agglomération Sophia-Antipolis (CASA).

Enfin, il conviendra d'intégrer les dispositions réglementaires de la révision simplifiée n°1 du PLU, approuvée le 22 octobre 2010 par le Conseil municipal.

#### Concernant la liste des emplacements réservés au plan local d'urbanisme

La liste des emplacements réservés a été également rectifiée, afin de tenir compte de la mise en place, de la réduction et de la suppression de plusieurs réserves. Certaines informations concernant des emplacements réservés au bénéfice du Département ont été rectifiées à la demande du Conseil général des Alpes-Maritimes. La mention de l'emplacement réservé n° N34 est supprimée, cette réserve ayant été abandonnée lors de la modification simplifiée n°1, sans pour autant être supprimée de la liste.

L'emplacement réservé d'infrastructure N47, situé à Golfe-Juan, en limite communale avec Antibes fait l'objet d'une augmentation de sa superficie. Il s'agit de pouvoir disposer d'une emprise foncière nécessaire à la réalisation d'un projet d'espace vert capable de mettre en valeur l'entrée de ville Est de GOLFE-JUAN.

#### Concernant les deux secteurs de majoration du volume constructible instaurés dans le centre ville de Vallauris

Le 14 décembre 2011, le Conseil municipal a, par délibération, et selon les possibilités offertes par l'article L.127-1 du code de l'urbanisme, instauré deux secteurs de majoration du volume constructible dans le centre ville de Vallauris, quartier du Champ du Village.

Ce dispositif permet de favoriser la réalisation de logements sociaux.

L'article R.123-13 16° du code de l'urbanisme stipulant que ces secteurs doivent être annexés au dossier de PLU, la présente modification annexe simplement ces secteurs en tant que pièce n°6.9.

#### Concernant les documents graphiques du plan local d'urbanisme

Il est proposé de faire figurer l'emprise de la future route départementale RD 6107 sur les plans n°3a et 3c du PLU.

Il convient également de matérialiser la réduction et la suppression de plusieurs emplacements réservés, l'ajout des 55 bâtiments et édifices remarquables supplémentaires ainsi que des terrains cultivés protégés au titre de l'article 9 des dispositions générales du règlement du PLU.

Les nouveaux secteurs protégés du front de mer de Golfe-Juan seront également reportés graphiquement.

Les deux secteurs de majoration du volume constructible instaurés dans le centre ville de Vallauris (Cf. ci-avant) seront retranscrits sur le plan n°3b.

La modification prendra également acte de l'extinction de la servitude de secteur d'étude particulière de l'article L.123-2 a) du code de l'urbanisme, localisée quartier Le Lauvert à Golfe-Juan, dont l'évocation graphique sera supprimée du plan n°3a.

Par ailleurs, il conviendra de prendre en compte le jugement du Tribunal administratif de Nice en date du 7 juin 2012. Cette décision enjoint à la Commune de Vallauris de lever le classement NI et espace boisé classé d'une partie de la parcelle cadastrée section BE n°181 appartenant à la SCI LAURBEA. Cette décision est définitive et fait suite à la reconnaissance du caractère illégal du classement NI et espace boisé classé. Au PLU, approuvé le 20 décembre 2006, cette parcelle avait été divisée en deux parties, l'une recevant un zonage NI et espace boisé classé, l'autre, un zonage UCd. La présente modification propose de reclasser la partie NI et espace boisé classé en UCd.

Enfin, les modifications apportées au zonage du PLU lors de sa révision simplifiée n°1, approuvée le 22 octobre 2010, seront intégrées au document graphique concerné dans la présente modification, soit la pièce n°3a.

## RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET DE LA NOTIFICATION DU PROJET AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

### Régularité de la prise en compte du résultat de l'enquête publique

Selon l'article L.123-10 du code de l'urbanisme, après l'enquête publique le plan local d'urbanisme peut être éventuellement modifié afin de tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête. Les modifications apportées doivent être conformes à l'intérêt général et ne doivent pas remettre en cause l'économie générale du projet.

En l'espèce, les modifications apportées, telles que décrites ci-dessous, sont bien conformes à l'intérêt général et ne remettent pas en cause le projet tel qu'il a été soumis à l'enquête publique. Il n'est donc pas nécessaire de les soumettre à une nouvelle enquête.

### Sur la prise en compte du résultat de l'enquête publique

Le projet de modification du PLU a été soumis aux personnes publiques associées et aux communes limitrophes le 30 novembre 2012. L'enquête publique s'est déroulée du 11 décembre 2012 au 15 janvier 2013 inclus.

Les personnes publiques ayant formulé un avis express, sont : le Conseil général des Alpes-Maritimes, la Ville de Cannes, la Chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes, la Chambre de commerce et d'industrie Nice Côte d'Azur ainsi que Madame la Sous-préfète de Grasse.

Le commissaire enquêteur a donné un avis favorable en date du 8 février 2018 assorti des recommandations suivantes :

1. Définition de l'emprise au sol : définition nationale et définition du règlement d'urbanisme peuvent coexister.

2. Parcelles AZ n° 39, 40, 41, 44, 45.

Avis favorable pour que le terrain sans aucune végétation soit classé en terrain nu. Quant au bâtiment une addition de construction avec une façade identique devrait en partie résoudre le problème de mise en valeur du terrain.

3. Hauteur des aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières existantes : avis favorable pour porter ces aménagements à 5 mètres si nécessaire et à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité ou à l'intégrité de la zone.

4. Prévoir si la superficie du terrain le permet une place de stationnement pour 60m<sup>2</sup> de surface au plancher (SP) pour les constructions de commerce ou restaurant.

5. Matériau d'origine des murets de clôture existants en pierre dans la zone UB : avis favorable pour les conserver.

6. Avis favorable pour la suppression de l'obligation du recul de 2m50 et des pans coupés aux secteurs UAb et UAc.

Les deux premières recommandations viennent confirmer les options réglementaires adoptées dans le projet de modification :

- Concernant la définition de l'emprise au sol contenue dans le règlement du PLU et servant à appliquer le coefficient d'emprise au sol, celle-ci est restée inchangée et bien distincte de la définition nationale qui sert à déterminer le seuil à partir duquel le recours à l'architecte est obligatoire.

- Au sujet de la propriété cadastrée AZ n°39, 40, 41, 44, 45, le bâtiment dont il est question fait l'objet d'une proposition de classement au titre du patrimoine communal dans le projet de modification du PLU. Si ce classement interdit sa démolition, il ne remet pas en cause les autres travaux envisageables, y compris son extension, à la condition bien sûr de respecter les dispositions réglementaires qui s'imposent aux édifices classés. En revanche, la remarque concernant le terrain, ne trouve pas à s'appliquer, celui-ci ne faisant pas l'objet de modification de son classement, en zone constructible, dans la présente procédure.

Il n'y a donc pas besoin de modifier le projet pour en tenir compte.

Les quatre autres recommandations visent à ce que la commune de Vallauris Golfe-Juan suive certaines remarques qui ont été faites par des administrés ou des personnes publiques associées lors de l'enquête publique :

- Recommandation n°3 : Elle concerne la hauteur des aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières existantes qui n'est pas réglementée dans la zone naturelle du PLU en vigueur. Il a par conséquent été proposé dans la modification n°3 de fixer une hauteur maximale à 2,50 mètres à l'égout du toit et 3 mètres au faitage pour ces constructions.

Faisant suite à cette proposition, la chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes a assorti son avis favorable de l'observation suivante : « nous proposons que la hauteur maximale soit portée à 5 mètres au faîtage, comme cela est prévu pour les serres »

Le commissaire enquêteur a fait sienne cette remarque.

Il est proposé au Conseil municipal de suivre la proposition de la chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes et de fixer à 5 mètres au faîtage la hauteur maximale des aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières existantes.

- Recommandation n°4 : Le commissaire enquêteur suggère de prévoir une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface au plancher (SP) pour les constructions de commerce ou restaurant. Cette recommandation est issue de l'avis émis par la Chambre de commerce et d'industrie Nice Côte d'Azur. Cet organisme a émis un avis favorable au projet de modification, toutefois assorti de deux observations.

La première concerne une proposition réglementaire contenue dans le projet de modification n°3, visant à autoriser la réalisation de logements de fonctions liés aux activités économiques dans la zone UZ du PLU. Elle n'a pas été reprise par le commissaire enquêteur. Elle est abordée plus bas dans la partie concernant les remarques émises par les personnes publiques associées, non évoquées par le commissaire enquêteur.

La seconde observation formulée par la Chambre de commerce et reprise en partie par le commissaire enquêteur, concerne la règle sur le stationnement dans la zone UZ du PLU.

L'article UZ 12 du PLU en vigueur traite du stationnement et impose pour les constructions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage de commerce (restaurants compris) la réalisation de places de stationnement à raison d'une place et demie par tranche de 40 m<sup>2</sup>.

La chambre consulaire préconise d'adopter un ratio de une place et demie par tranche de 60 m<sup>2</sup>, afin de ne pas nuire au développement de certaines entreprises. Elle propose également d'appliquer ce calcul aux autres zones urbaines du PLU.

Si la modification du PLU projetée prévoit bien une restructuration de l'article UZ 12 et l'ajout de précisions, en revanche, le ratio mis en cause ne fait l'objet d'aucune modification. Dès lors, la suggestion de la Chambre de commerce de modifier l'article UZ12 ne pourra être suivie, car hors sujet. Il en va de même pour l'observation du commissaire enquêteur.

- Recommandation n°5 : Elle concerne une disposition qu'il est proposé d'insérer à l'article UC11 du règlement du PLU qui est rédigée comme suit : « toute intervention (reconstruction, prolongement, surélévation,...) sur un mur bahut en pierre devra se faire à l'identique de l'existant ».

Un administré a suggéré au cours de l'enquête publique d'étendre cette mesure aux secteurs couverts par le zonage UB.

Cette proposition a été jugée opportune car ces secteurs recèlent encore d'anciennes propriétés dotées de murets en pierre. Il est donc proposé au Conseil municipal de la suivre.

- Recommandation n°6 : Elle concerne la proposition d'instaurer dans les secteurs UAa une exception à certaines des règles encadrant l'agencement des accès véhicule, contenues dans l'article UA3.

Il s'agit de rendre possible dans ces secteurs la modification ou la création d'accès pour des constructions déjà existantes ou des habitations individuelles, sans pour autant devoir respecter les dispositions imposant un recul du portail à 2,50 mètres de l'alignement et la création de pans coupés à 45°.

En pratique, ces règles sont bien souvent impossibles à respecter dans le tissu urbain du centre ville, constitué de petites parcelles ne disposant pas de l'espace nécessaire.

Il est donc proposé dans la modification de n'appliquer les dispositions concernées qu'aux seules constructions nouvelles d'immeubles collectifs afin d'exonérer les constructions existantes et les habitations individuelles de ces contraintes.

Un administré a suggéré d'étendre cette exception aux secteurs UAb et UAa.

Cette proposition a été jugée opportune car ces secteurs couvrent un tissu urbain certes plus récent mais également doté de parcelles de taille très modeste. Tout comme dans les secteurs UAa, l'exception présentée ne concernera que les constructions existantes et les habitations individuelles. Il est proposé au Conseil municipal de suivre cette remarque.

#### Concernant les remarques émises par les administrés lors de l'enquête publique, non reprises par le commissaire enquêteur

Ces remarques sont consultables dans le dossier tenu à disposition au service urbanisme, situé au deuxième étage de l'hôtel de Ville.

Parmi ces remarques, celle de la SCI LAURBEA, propriétaire de la parcelle BE n°181, attire l'attention de la Commune sur le fait que le contenu du jugement du Tribunal administratif de Nice en date du 7 juin 2012 a été rapporté de manière inexacte dans le rapport de présentation de la modification. Il est également contesté le reclassement de la parcelle BE 181 en zone UCd, la SCI LAURBEA souhaitant obtenir «...un zonage qui corresponde à la constructibilité la moins réduite possible...».

Afin de répondre à la première remarque, il apparaît indispensable de rapporter de façon exacte les termes du jugement dans le rapport de présentation. Concernant la seconde remarque, celle-ci ne pourra être suivie car contraire aux objectifs de maîtrise de l'urbanisation exposés dans le rapport de présentation du PLU approuvé le 20 décembre 2006. Ce dernier indique que toute cette partie du territoire de la commune reçoit un zonage UCd, permettant d'imposer « un minimum parcellaire, afin de préserver cet espace paysager sensible ».

Il conviendra par conséquent de motiver le reclassement proposé au regard de cet objectif. Le rapport de présentation de la modification sera rectifié en ce sens.

#### Concernant les remarques émises par les personnes publiques associées, non évoquées par le commissaire enquêteur

Il s'agit de la première remarque formulée dans l'avis de La Chambre de commerce et d'industrie Nice Côte d'Azur ainsi que d'une observation émise par Madame la Sous-préfète de Grasse.

La chambre consulaire souhaiterait que la proposition d'autoriser les logements de fonction dans la zone UZ soit restrictivement encadrée afin d'éviter d'éventuelles dérives.

A cette fin, il est préconisé que le logement de fonction ne représente pas plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, qu'il soit attenant et indivisible du local d'activité, c'est-à-dire construit dans le même volume et qu'il soit précisé qu'il doit être nécessaire au fonctionnement des entreprises ou au gardiennage du matériel de celles-ci.

Une partie de cette proposition peut être mise en œuvre dans la modification du PLU. Il est en effet opportun de restreindre à 60 m<sup>2</sup> la surface maximale des logements de fonction. En revanche, il n'apparaît pas souhaitable d'imposer que le logement de gardien soit obligatoirement attenant au local d'activité, cette dernière condition pouvant constituer une contrainte insurmontable, suivant le type d'activité concerné. Enfin, concernant l'exigence de justifier de l'utilité du logement au regard du fonctionnement des entreprises ou du gardiennage du matériel de celles-ci, il semble opportun de l'intégrer à la règle.

Madame la Sous-préfète de Grasse a pour sa part, attiré l'attention de la commune sur une formulation inexacte dans le rapport de présentation de la modification.

Il est évoqué dans ce document l'instauration d'une majoration de COS pour les constructions à destination hôtelière, dans les secteurs UBc et UBd. A ce titre, il est évoqué une « majoration de 20 % » du COS dans ces secteurs. Or, la formulation employée ne décrit pas correctement la modification de COS proposée. La représentante de l'État indique qu'il conviendrait donc d'employer la formulation « augmentation du COS de 0,2 point ». Il est bien évidemment suggéré à la présente assemblée de suivre la recommandation du représentant de l'Etat.

-o-o-o-o-

Il est proposé au Conseil municipal d'apporter les modifications nécessaires au projet, afin de prendre en compte les recommandations et observations jugées opportunes énoncées ci-avant. Les justifications contenues dans le rapport de présentation seront donc complétées et le règlement ajusté.

Ces modifications sont conformes à l'intérêt général et ne remettent pas en cause le projet tel que soumis à l'enquête publique.

Un tableau récapitulatif de ces modifications est annexé à la présente délibération.

Considérant que le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est présenté au Conseil municipal est prêt à être approuvé.

**En conséquence,**

VU, le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 123-10, L. 123-13, R. 123-19, R.123-24 et R.123-25 ;

VU, la délibération du Conseil municipal en date du 20 décembre 2006 approuvant le P.L.U

VU, la délibération du Conseil municipal en date du 12 décembre 2007 approuvant la modification n° 1 du P.L.U ;

VU, l'arrêté de Monsieur le Maire en date du 8 juillet 2009 mettant à jour le P.L.U ;



VU, la délibération du Conseil municipal en date du 28 avril 2010 approuvant la modification simplifiée n°1 du P.L.U ;

VU, la délibération du Conseil municipal en date du 22 octobre 2010 approuvant la révision simplifiée n°1 du P.L.U ;

VU, la délibération du Conseil municipal en date du 15 décembre 2010 approuvant la modification n° 2 du P.L.U ;

VU, l'arrêté de Monsieur le Maire en date du 1<sup>er</sup> octobre 2012 mettant à jour le P.L.U ;

VU, la délibération du Conseil municipal en date du 28 septembre 2011 émettant un avis favorable à la mise en œuvre de la modification n° 3 du P.L.U ;

VU, l'arrêté de Monsieur le Maire en date du 15 novembre 2012 prescrivant l'enquête publique du projet de modification n°3 du P.L.U et l'arrêté rectificatif en date du 17 décembre 2012 ;

VU l'enquête publique qui s'est déroulée du 11 décembre 2012 au 15 janvier 2013 inclus,

VU, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 8 février 2013 ;

VU, les modifications apportées au projet afin de tenir compte du résultat de l'enquête publique et notamment les recommandations émises par le commissaire-enquêteur,

CONSIDÉRANT que le projet de modification du PLU, tel qu'il est présenté au Conseil municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme,

*Il est proposé au Conseil municipal de :*

- Décider d'approuver le dossier de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente.

TABLEAU RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS APORTEES SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

Page 1

EMPLACEMENT DE LA DISPOSITION MODIFIEE OU AJOUTEE	TEXTE DU PROJET DE MODIFICATION N°3 SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE	TEXTE DU PROJET DE MODIFICATION N°3 SOUMIS A L'APPROBATION DU CONSEIL MUNICIPAL
<p>Pièce I du dossier : Rapport de présentation Introduction</p> <p>Objet de la modification</p> <p>Concernant les documents graphiques</p>	<p>(...) Les deux secteurs de majoration du volume constructible instaurés dans le centre ville de Vallauris (Cf. ci-avant) seront retranscrits sur le plan n°3b.</p> <p>Entre ces deux dispositions est insérée une justification de la prise en compte du jugement du Tribunal administratif de Nice en date du 7 juin 2012, comme il est présenté ci-contre.</p> <p style="text-align: center;">→</p> <p>Par ailleurs la modification prend également acte de l'extinction de la servitude de secteur d'étude particulière (...)</p>	<p>(...) Les deux secteurs de majoration du volume constructible instaurés dans le centre ville de Vallauris (Cf. ci-avant) seront retranscrits sur le plan n°3b. Il sera pris en compte le jugement du Tribunal administratif de Nice en date du 7 juin 2012. Il est enjoint à la commune dans cette décision de lever le classement NI et espace boisé classé d'une partie de la parcelle cadastrée section BE n° 181. Au PLU approuvé le 20 décembre 2006, cette parcelle avait été divisée en deux parties, l'une recevant un zonage UCd, l'autre un zonage NI et espace boisé classé. Ce dernier classement a été reconnu illégal. La présente modification propose par conséquent de le remplacer par un classement en zone UCd, à l'identique de l'autre partie de la parcelle concernée. Ce classement est conforme aux objectifs du PLU en matière de maîtrise de l'urbanisation, exposés dans le rapport de présentation du PLU approuvé le 20 décembre 2006. Ce dernier indique que toute cette partie du territoire de la commune reçoit un zonage UCd, permettant d'imposer "un minimum parcellaire afin de préserver cet espace paysager sensible". Par ailleurs la modification prend également acte de l'extinction de la servitude de secteur d'étude particulière (...)</p>
<p>Pièce I du dossier : Rapport de présentation Introduction</p> <p>Objet de la modification</p> <p>Respect des dispositions de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme par le projet</p>	<p>(...) A l'article UB 14, une majoration du COS de 0,20% est instaurée dans les secteurs UBc et UBd pour les seules constructions à destination hôtelière (...)</p>	<p>(...) A l'article UB 14, une augmentation du COS de 0,2 point est instaurée dans les secteurs UBc et UBd pour les seules constructions à destination hôtelière (...)</p>
<p>Pièce I du dossier : Rapport de présentation Description et justification des modifications proposées</p> <p>Chapitre III Modifications apportées aux documents graphiques</p> <p>A. Modification du Plan 3a</p>	<p>Modification du zonage de la parcelle cadastrée section BE n°181 afin de prendre en compte le jugement du Tribunal administratif de Nice en date du 7 juin 2012, enjoignant à la commune de lever le classement en zone NI et espace boisé ; ce zonage est levé et est remplacé par un zonage UCd.</p>	<p>Modification du zonage de la parcelle cadastrée section BE n°181 afin de prendre en compte le jugement du Tribunal administratif de Nice en date du 7 juin 2012, enjoignant à la commune de lever le classement en zone NI et espace boisé ; ce zonage est levé et est remplacé par un zonage UCd.</p>

TABLEAU RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

Page 2

EMPLACEMENT DE LA DISPOSITION MODIFIEE OU AJOUTEE	TEXTE DU PROJET DE MODIFICATION N°3 SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE	TEXTE DU PROJET DE MODIFICATION N°3 SOUMIS A L'APPROBATION DU CONSEIL MUNICIPAL
<p>Pièce II du dossier : Règlement Titre II : Dispositions relatives aux zones urbaines Article UA 3 : Accès et voirie</p> <p>La justification de la disposition modifiée est également rectifiée en conséquence à la page 31 du rapport de présentation</p>	<p>Des pans coupés de visibilité à 45° doivent être aménagés de part et d'autres du raccordement de l'accès avec la voirie principale et ce, dans l'unité foncière. Le portail doit être implanté 2,50 mètres en recul du pan coupé. Dans les secteurs UAa, UAb et UAc, cette disposition ne concerne que les constructions nouvelles d'immeubles collectifs. Dans le cas de garage donnant directement sur une voie, l'accès à celui-ci sera également doté de pans coupés à 45° et la porte du garage sera implantée 2,50 mètres en recul du pan coupé. Dans les secteurs UAa, cette disposition ne concerne que les constructions nouvelles d'immeubles collectifs</p>	<p>Des pans coupés de visibilité à 45° doivent être aménagés de part et d'autres du raccordement de l'accès avec la voirie principale et ce, dans l'unité foncière. Le portail doit être implanté 2,50 mètres en recul du pan coupé. Dans les secteurs UAa, UAb et UAc, cette disposition ne concerne que les constructions nouvelles d'immeubles collectifs. Dans le cas de garage donnant directement sur une voie, l'accès à celui-ci sera également doté de pans coupés à 45° et la porte du garage sera implantée 2,50 mètres en recul du pan coupé. Dans les secteurs UAa, UAb et UAc, cette disposition ne concerne que les constructions nouvelles d'immeubles collectifs</p>
<p>Pièce II du dossier : Règlement Titre II : Dispositions relatives aux zones urbaines Article UB11 : Aspect extérieur</p> <p>La justification de la disposition modifiée est également rectifiée en conséquence aux pages 54 et 55 du rapport de présentation</p>	<p>Clôtures Les clôtures seront constituées d'un mur bahut surmonté d'un grillage. Les clôtures pleines ou opaques sont interdites.</p>	<p>Clôtures Les clôtures seront constituées d'un mur bahut surmonté d'un grillage. Toute intervention (reconstruction, prolongement, surélévation,...) sur un mur bahut en pierre devra se faire à l'identique de l'existant. Les clôtures pleines ou opaques sont interdites.</p>
<p>Pièce II du dossier : Règlement Titre II : Dispositions relatives aux zones urbaines Article UZ 1 : Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>La justification de la disposition modifiée est également rectifiée en conséquence à la page 28 du rapport de présentation</p>	<p>Sont interdits : (...) - les constructions à usage d'habitation, hormis les logements de fonction, à raison d'un seul par activité ; logements de fonction, à raison d'un seul par activité ;</p>	<p>Sont interdits : (...) - les constructions à usage d'habitation, hormis les logements de fonction, à raison d'un seul par activité et à la double condition qu'il ne représente pas plus de 50 m<sup>2</sup> de SP et qu'il soit nécessaire au fonctionnement de l'entreprise ou au gardiennage du matériel de celle-ci ; .....</p>
<p>Pièce II du dossier : Règlement Titre IV : Dispositions applicables à la zone naturelle Article N10 : Hauteur maximum des constructions</p> <p>La justification de la disposition modifiée est également rectifiée en conséquence à la page 75 du rapport de présentation</p>	<p>La hauteur des aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales ou forestières existantes ne devra pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 3 mètres au faîtage.</p>	<p>La hauteur des aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales ou forestières existantes ne devra pas excéder 5 mètres au faîtage..... .....</p>

LE CONSEIL MUNICIPAL,  
APRES EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,

✓ DÉCIDE d'approuver le dossier de modification n°3 du P.L.U, tel qu'il est annexé à la présente ;

✓ DIT que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Sous-préfet de l'arrondissement de GRASSE ;

- qu'elle fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois ; mention de cet affichage sera insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département des Alpes – Maritimes ;

- qu'elle sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture ou sous – préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicités présentées ci-dessus ;

- qu'elle sera également publiée au recueil des actes administratifs mentionnée à l'article R.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

- Le dossier de modification n°3 du P.L.U sera tenu à la disposition du public en mairie de Vallauris Golfe – Juan.

ONT VOTÉ POUR :

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

ONT VOTÉ CONTRE :

Mme Marie-Claude MOITRY

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

Mme Françoise DE BANDT - M. Jean Lou PECE

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

Et ont signé au Registre les Membres présents.

Pour Extrait certifié conforme.

LE MAIRE

