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).

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

Par la nouvelle liste suivante :

NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SURFACE APPROXIMATIVE
	I - Voirie		
1	- Elargissement à 10 m.de la RD 2204A	Département	4 000 m²
2	- Elargissement à 13,50 m.de la RD 2564	Département	21 700 m²
3	- Elargissement à 8 m.de la RD 53	Département	4 400 m²
4	- Elargissement à 8 m.de la RD 153	Département	900 m²
5	- Elargissement à 8 m.de la RD 37	Département	900 m²
6	- Aménagement du carrefour Sainte Catherine	Département	200 m²
7	- Aménagement du carrefour entre la RD 2204A et la bretelle de l'A8	Département	1 200 m²
8	- ElargissEment de la voie et aménagement du carrefour - Chemin des Révoires	Commune	700 m²
9	- Elargissement de la voie – Quartier de la Cuolla	Commune	17 m²
	II – Ouvrages publics		
10	- Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	238 m²
11	- Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	699 m²
12	- Caserne des pompiers	Commune	3 030 m²

Conclusion:

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

MODIFICATION N°3

Présentation:

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

MODIFICATION N°4

Présentation:

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

MODIFICATION N°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 las article 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 règlementaires d'une modification de Plan Local d'Urbanisme. Elle complète les dispositions édictées par le PLU actuel, sans porter atteinte à l'économie générale de celui-ci.

MODIFICATION N°6

Présentation:

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

MODIFICATION N°7

Présentation:

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.

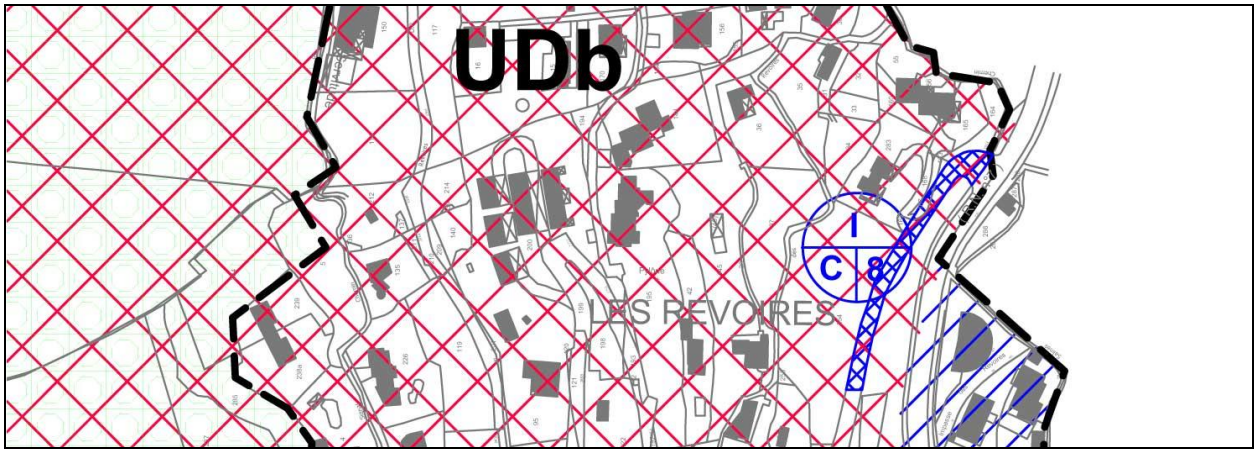
Elle consiste également à modifier substantiellement le tracé des emplacements réservés suivants :
- n°3 : déplacer l'E.R. le long de la route du Mont Agel du côté droit dans le sens La Turbie/ Peille et supprimer l'E.R. existant le long de la route du Mont Agel du côté gauche dans le sens La Turbie/ 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 réservé n°8 et 9, remplacés respectivement par les n°4 et 6.

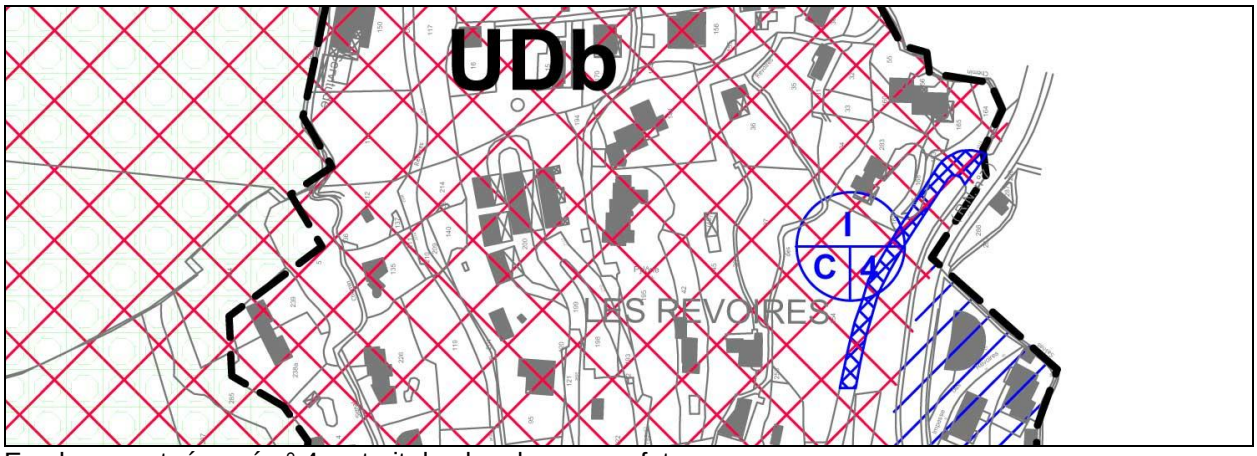
Pièces modifiées dans le dossier de PLU approuvé:

Plan de zonage

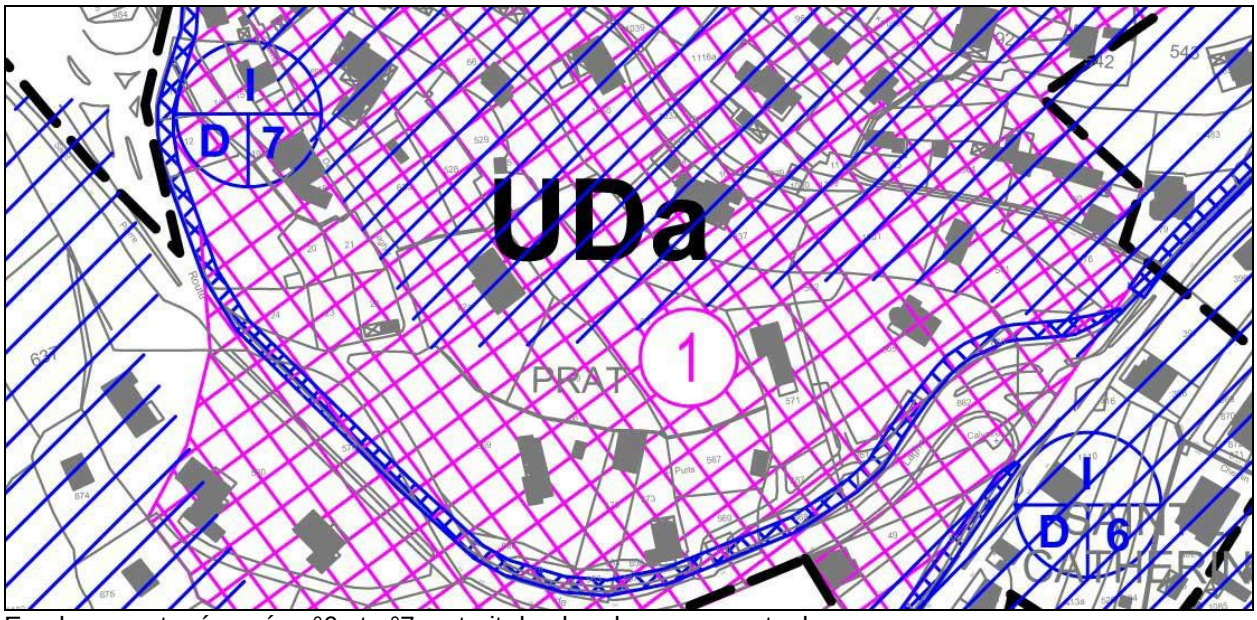
La modification consiste à supprimer les emplacements réservés n°4, 6 et 7, remplacer les numéros 8 et 9 par les numéros 4 et 6, et élargir les emplacements réservés n°3 et 5.



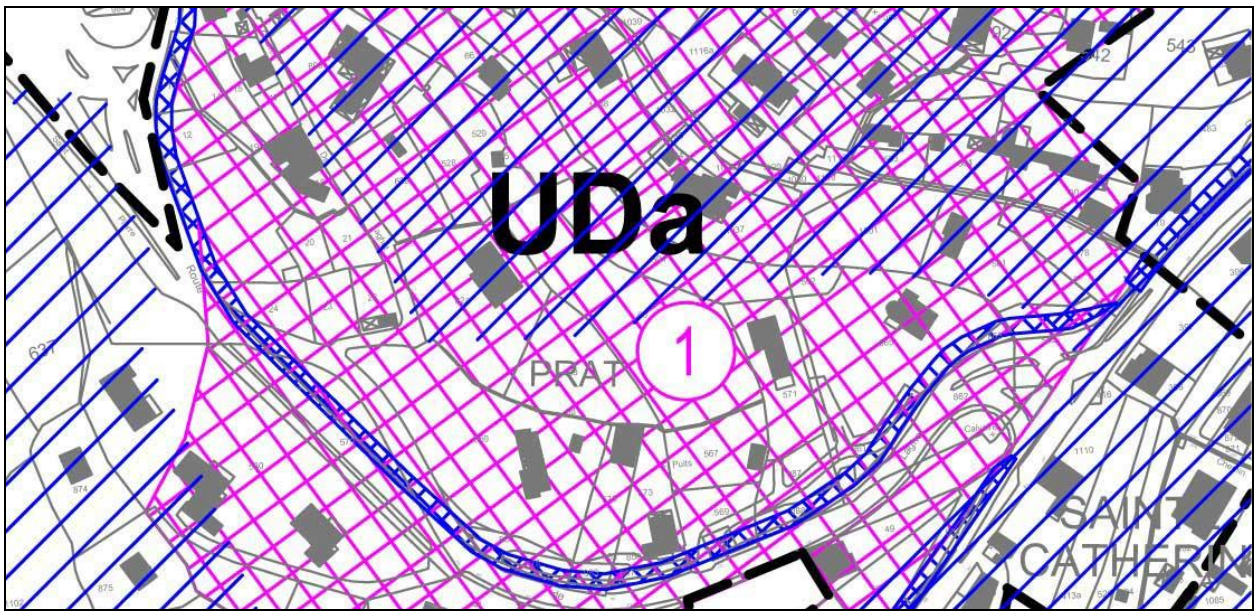
Emplacement réservé n° 8: extrait du plan de zonage actuel



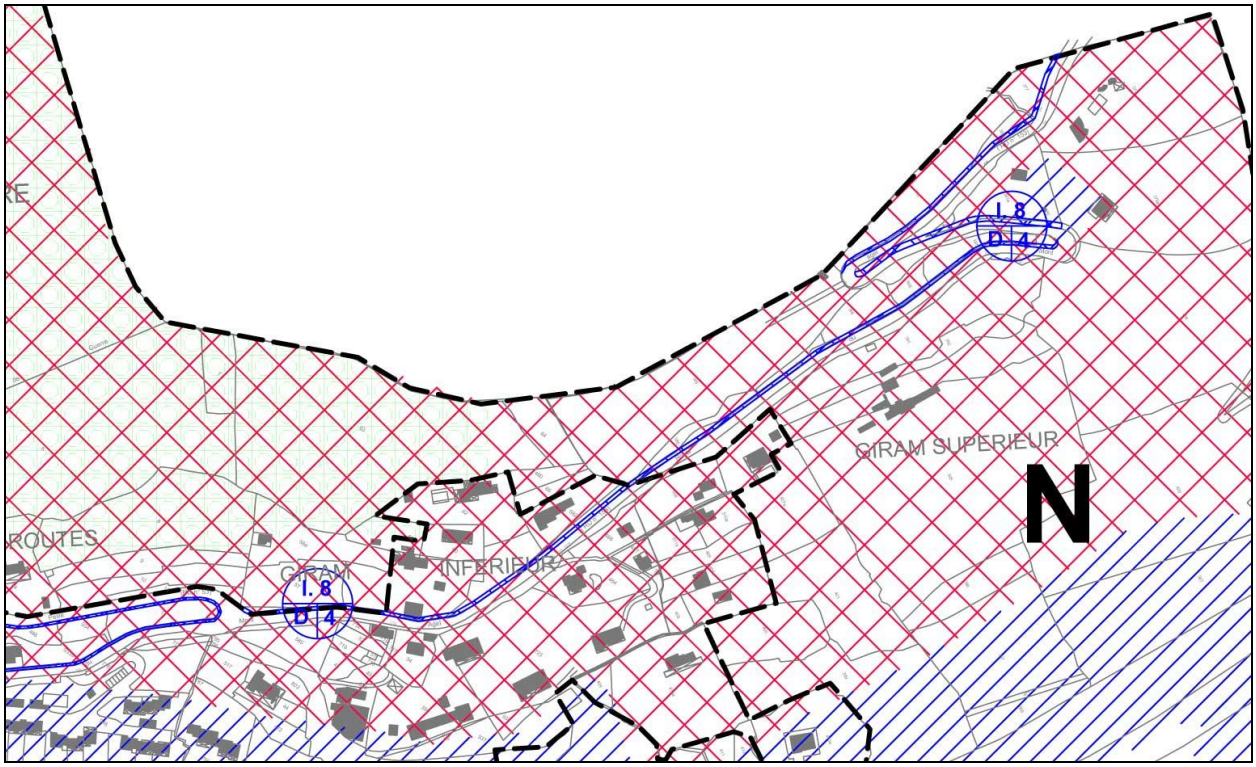
Emplacement réservé n° 4: extrait du plan de zonage futur.



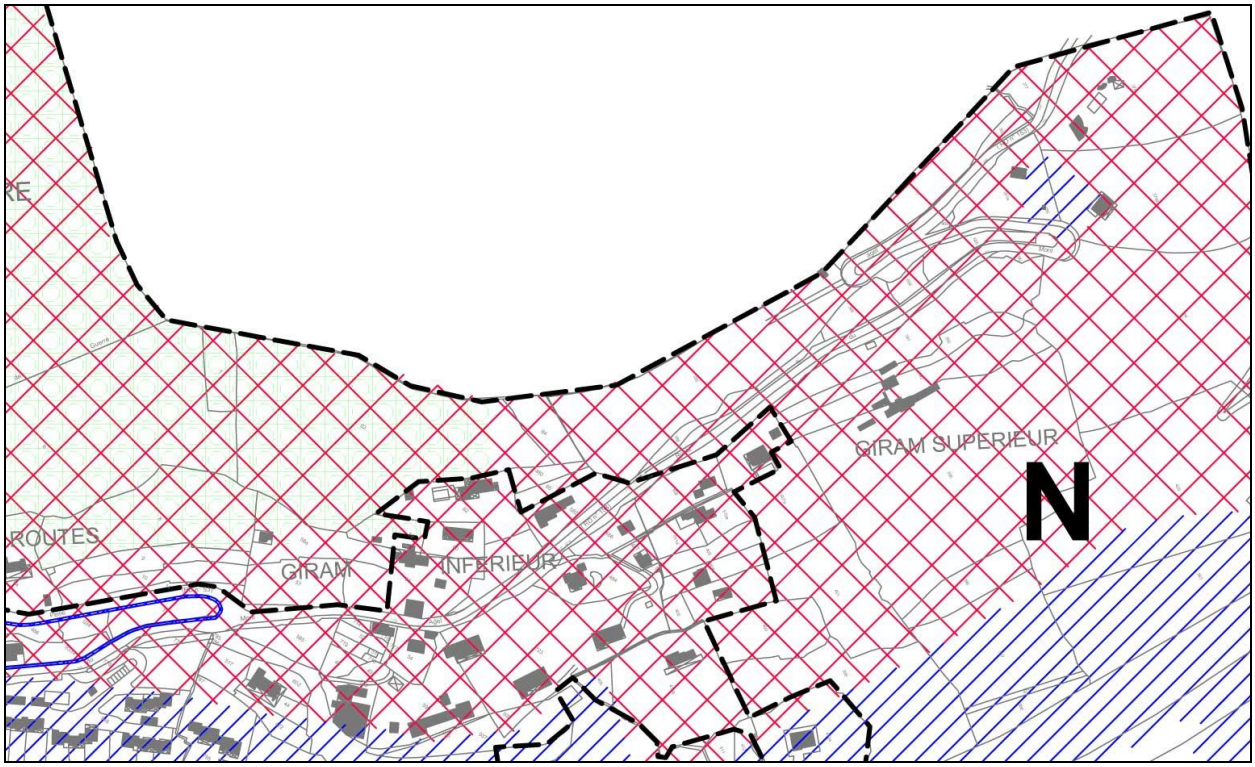
Emplacements réservés n°6 et n°7: extrait du plan de zonage actuel.



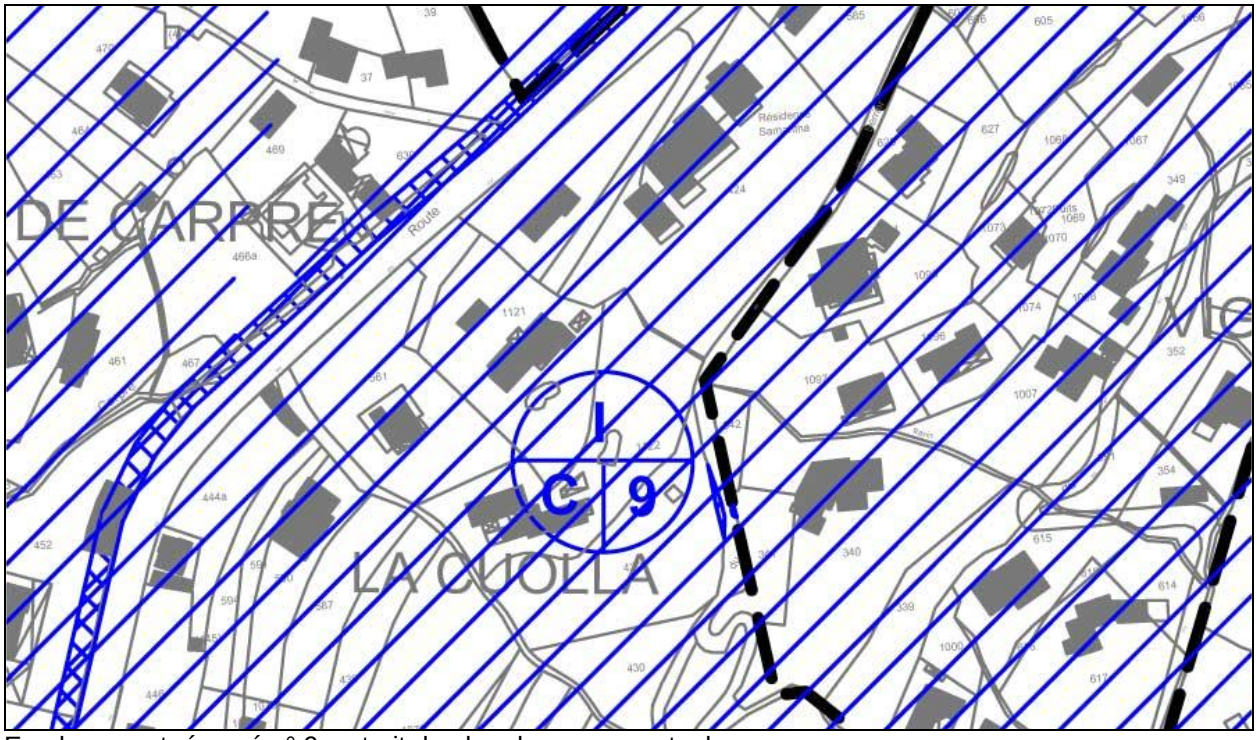
Emplacements réservés n°6 et n°7: extrait du plan de zonage futur.



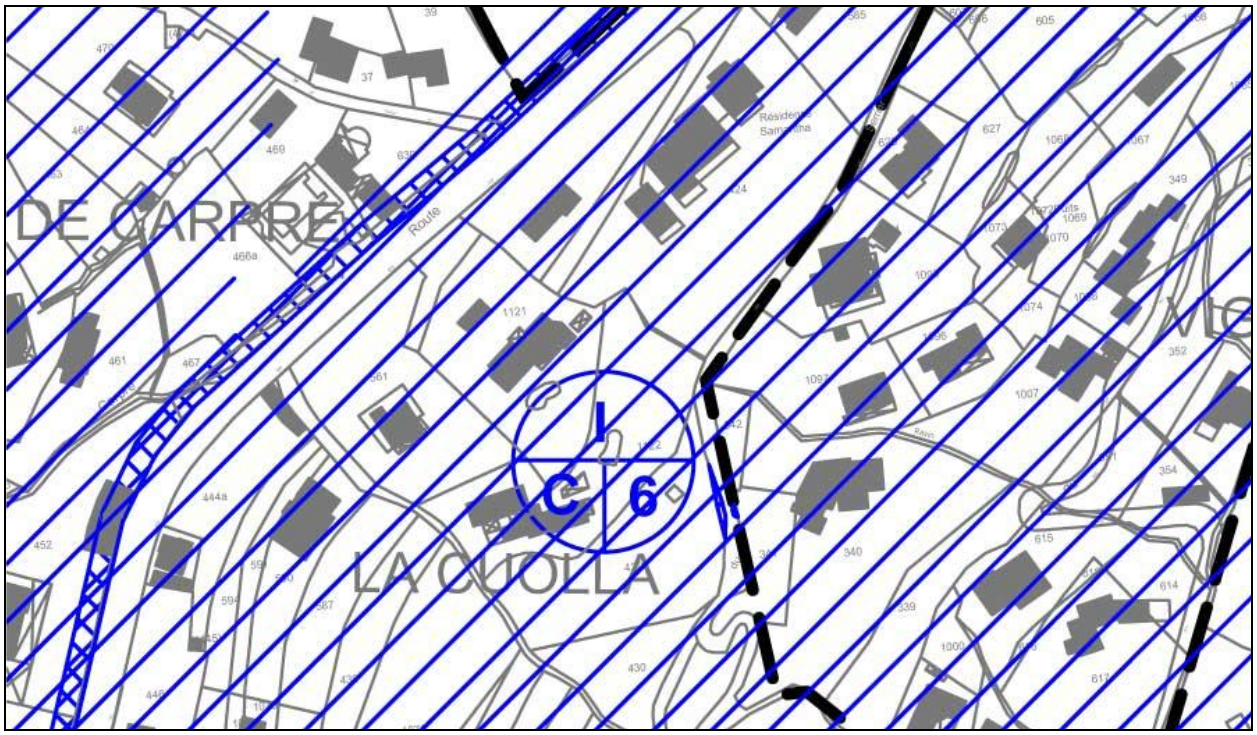
Emplacement réservé n° 4: extrait du plan de zonage actuel.



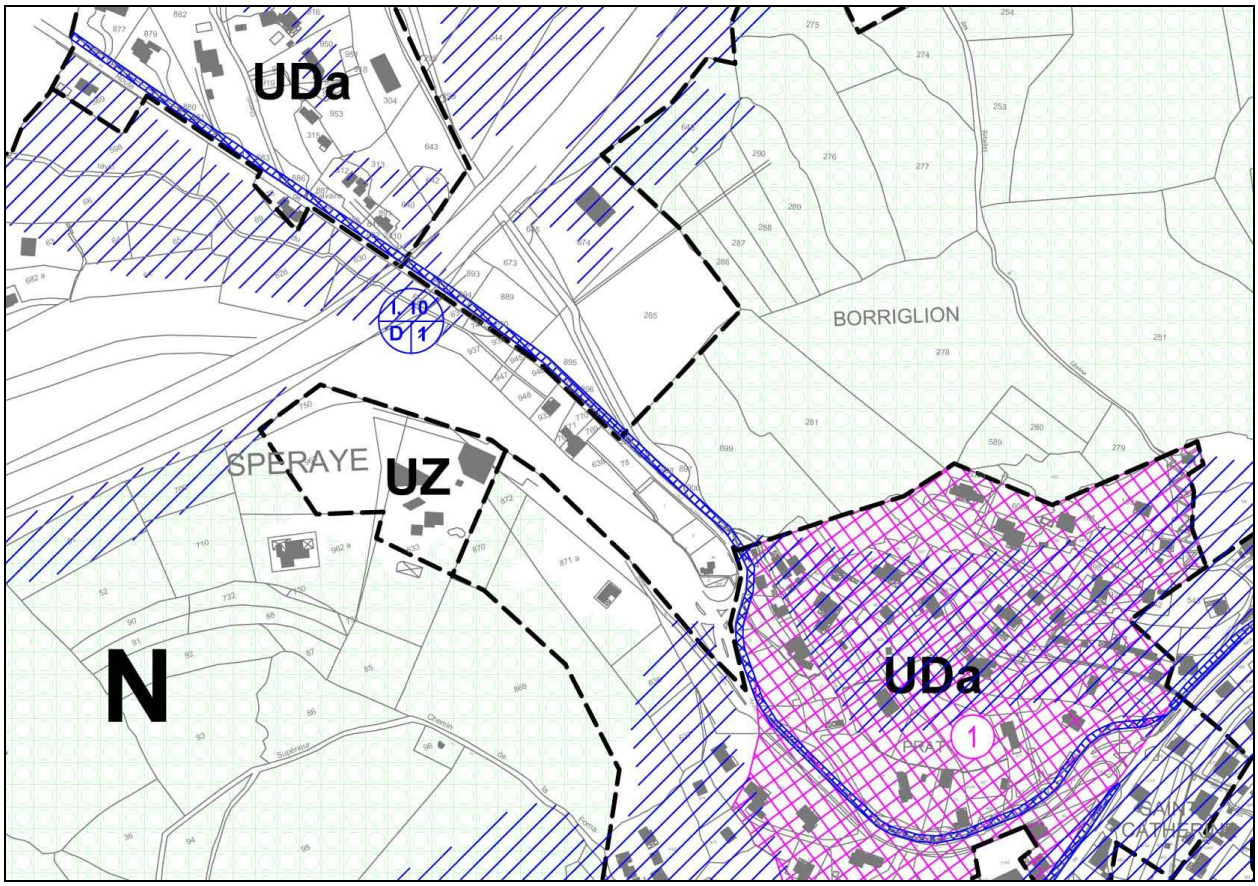
Emplacement réservé n° 4: extrait du plan de zonage futur.



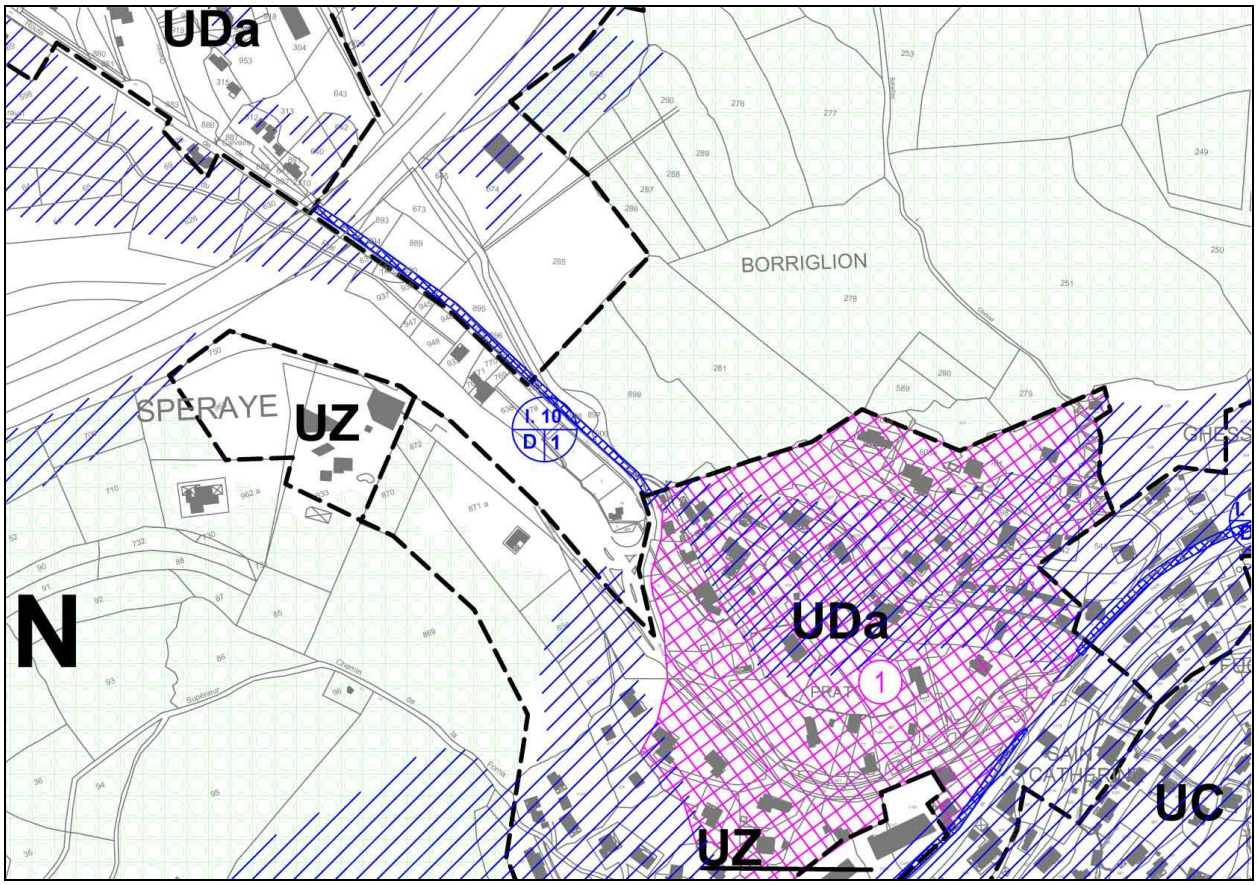
Emplacement réservé n° 9: extrait du plan de zonage actuel.



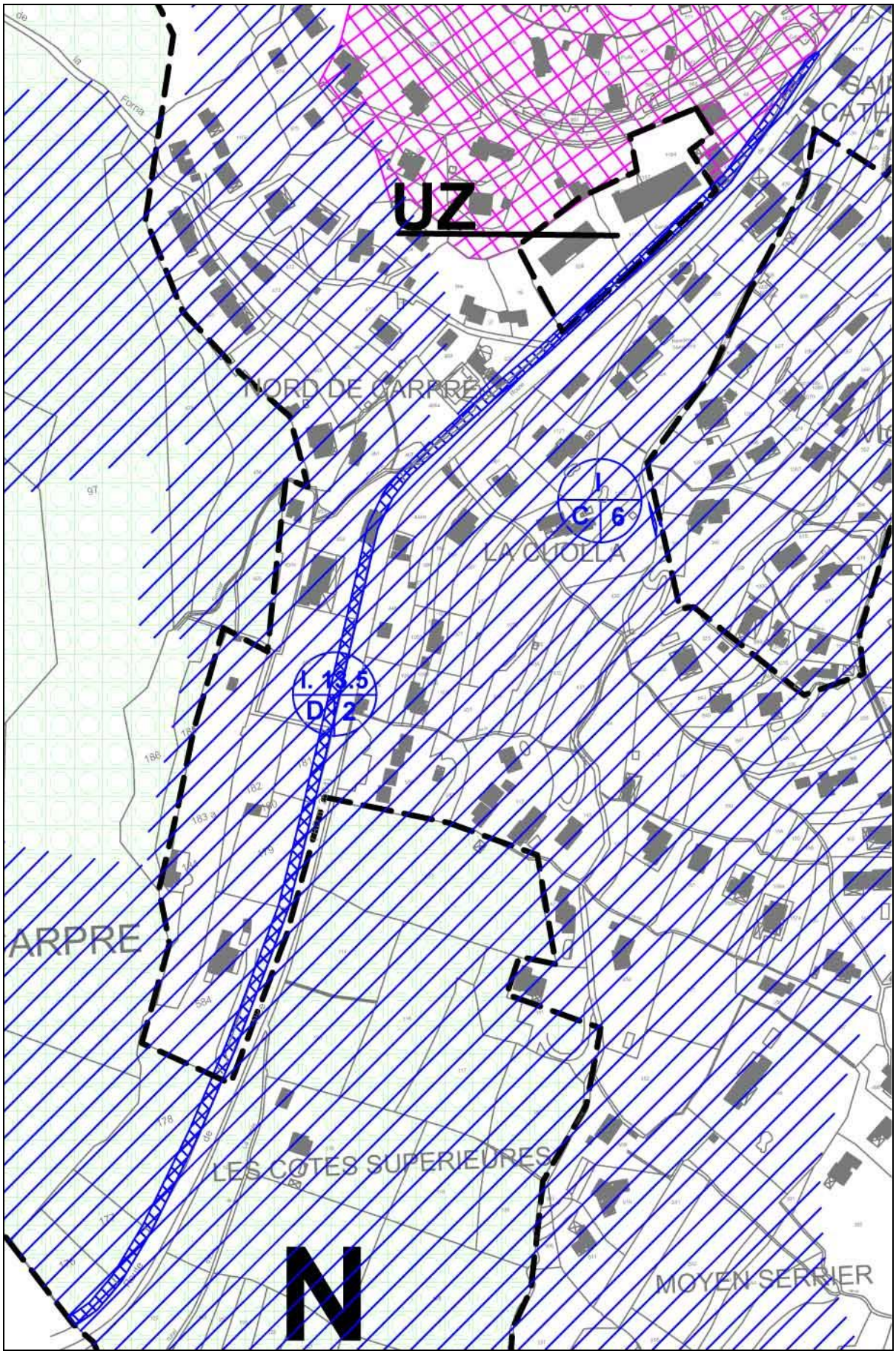
Emplacement réservé n° 6: extrait du plan de zonage futur.



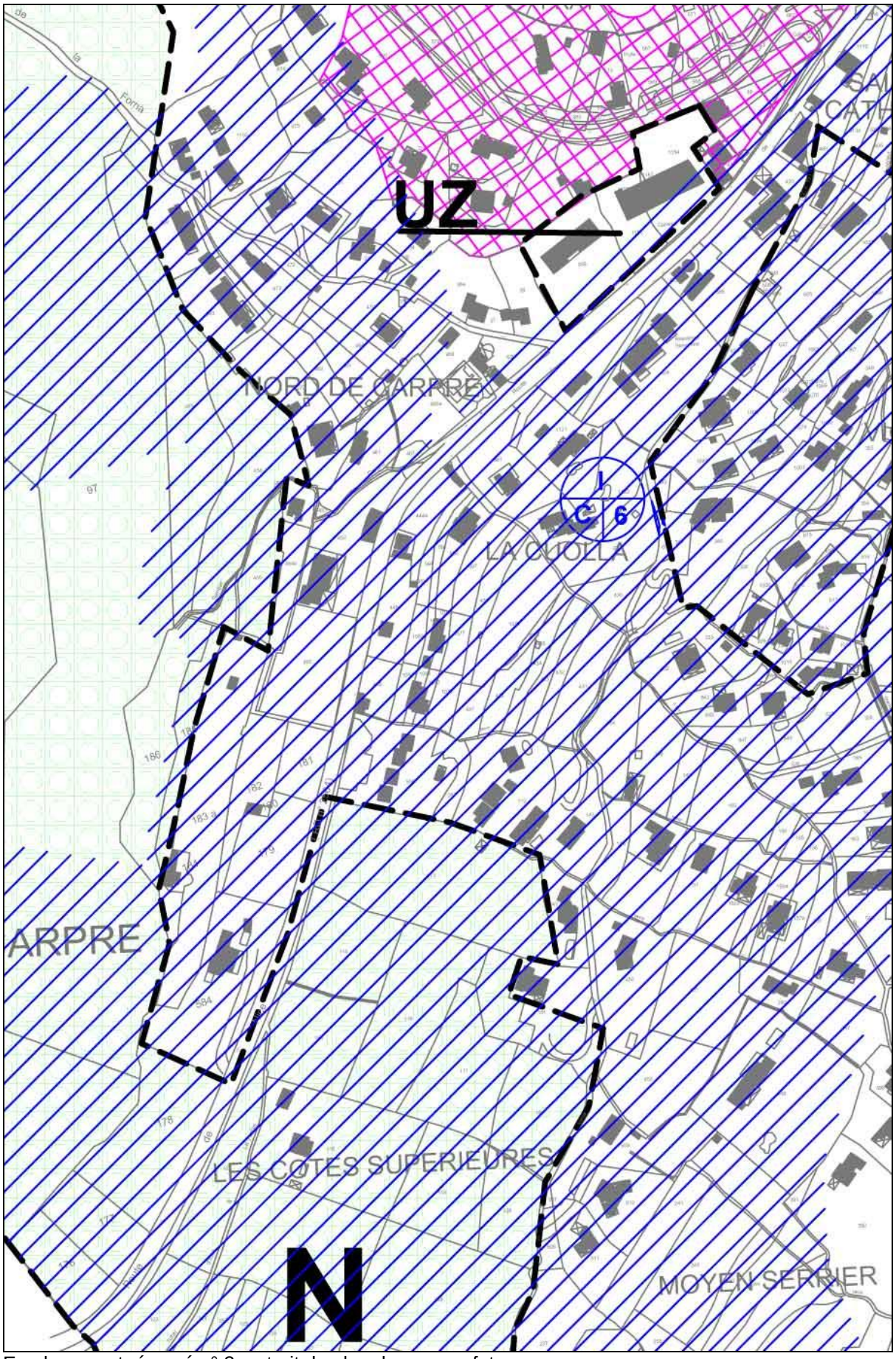
Emplacement réservé n° 1: extrait du plan de zonage actuel.



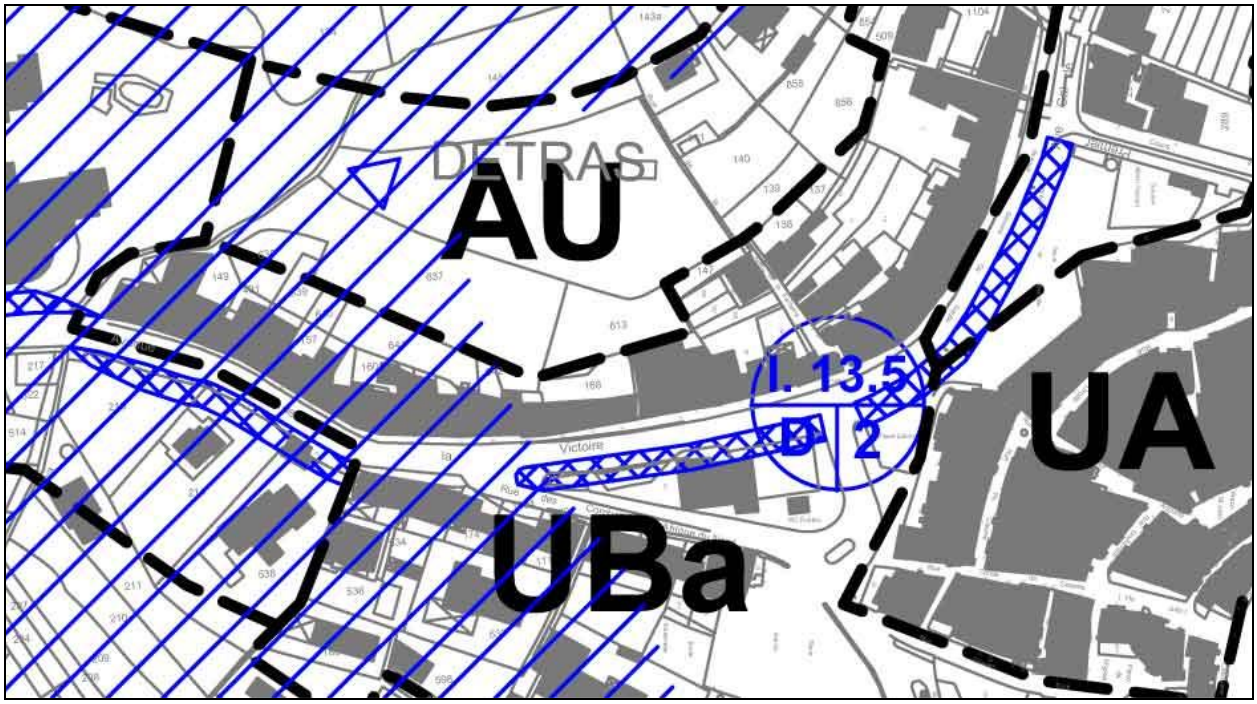
Emplacement réservé n° 1: extrait du plan de zonage futur.



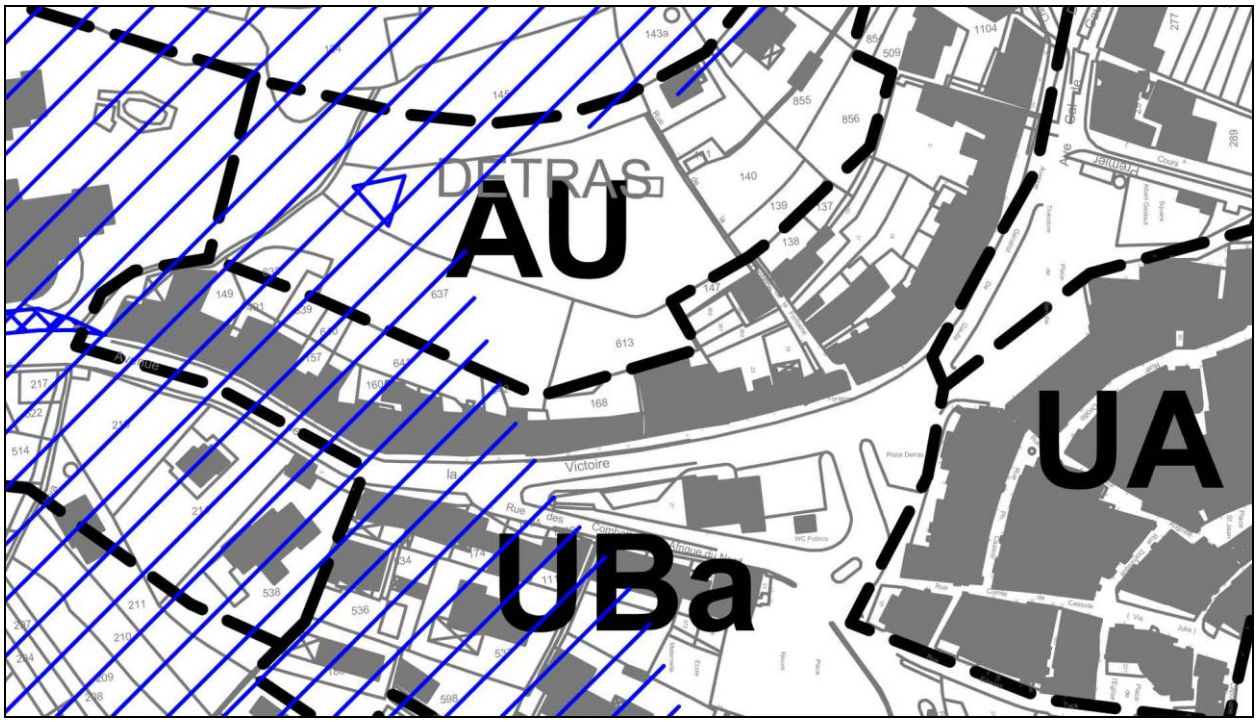
Emplacement réservé n° 2: extrait du plan de zonage actuel.



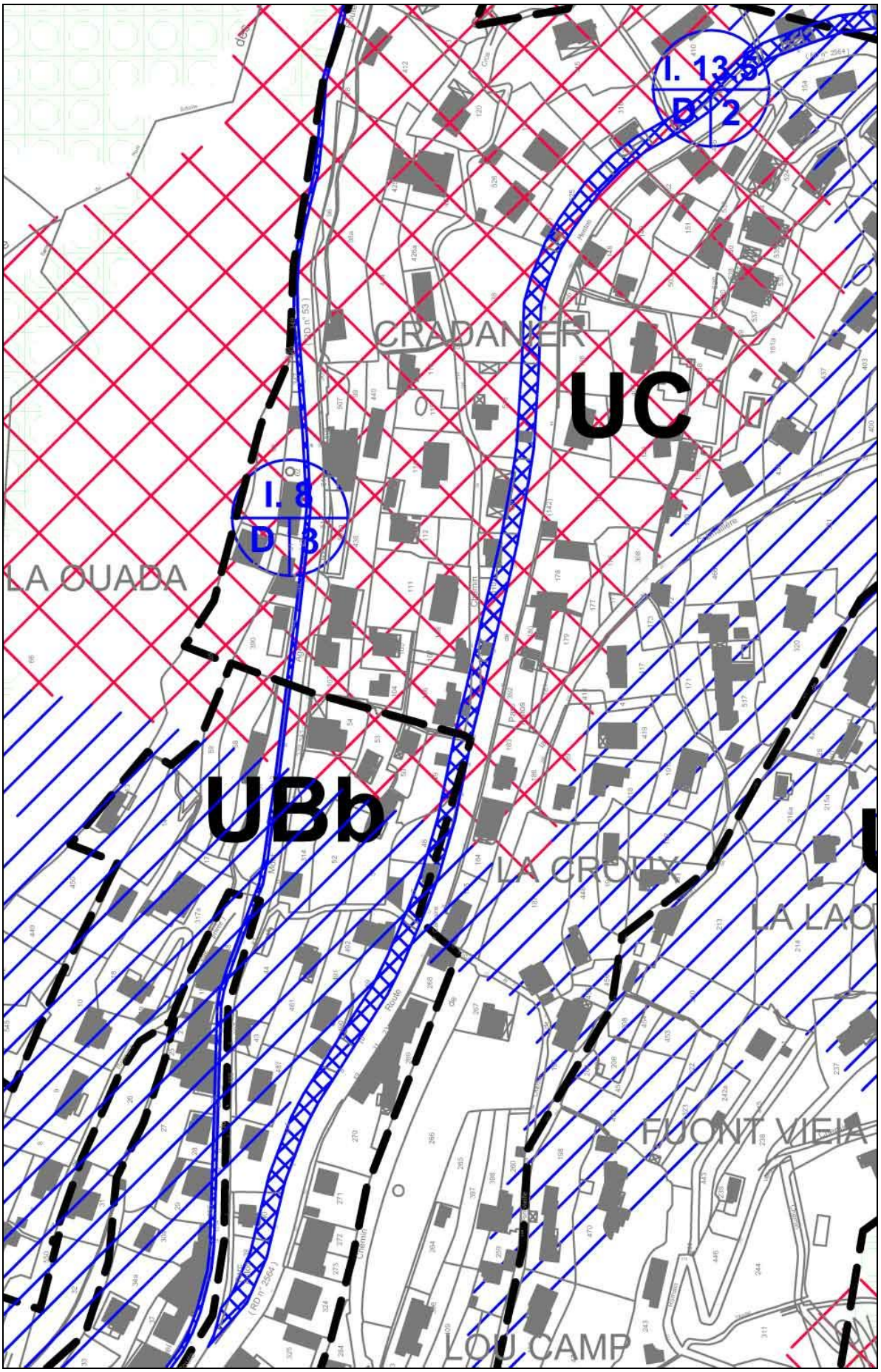
Emplacement réservé n° 2: extrait du plan de zonage futur.



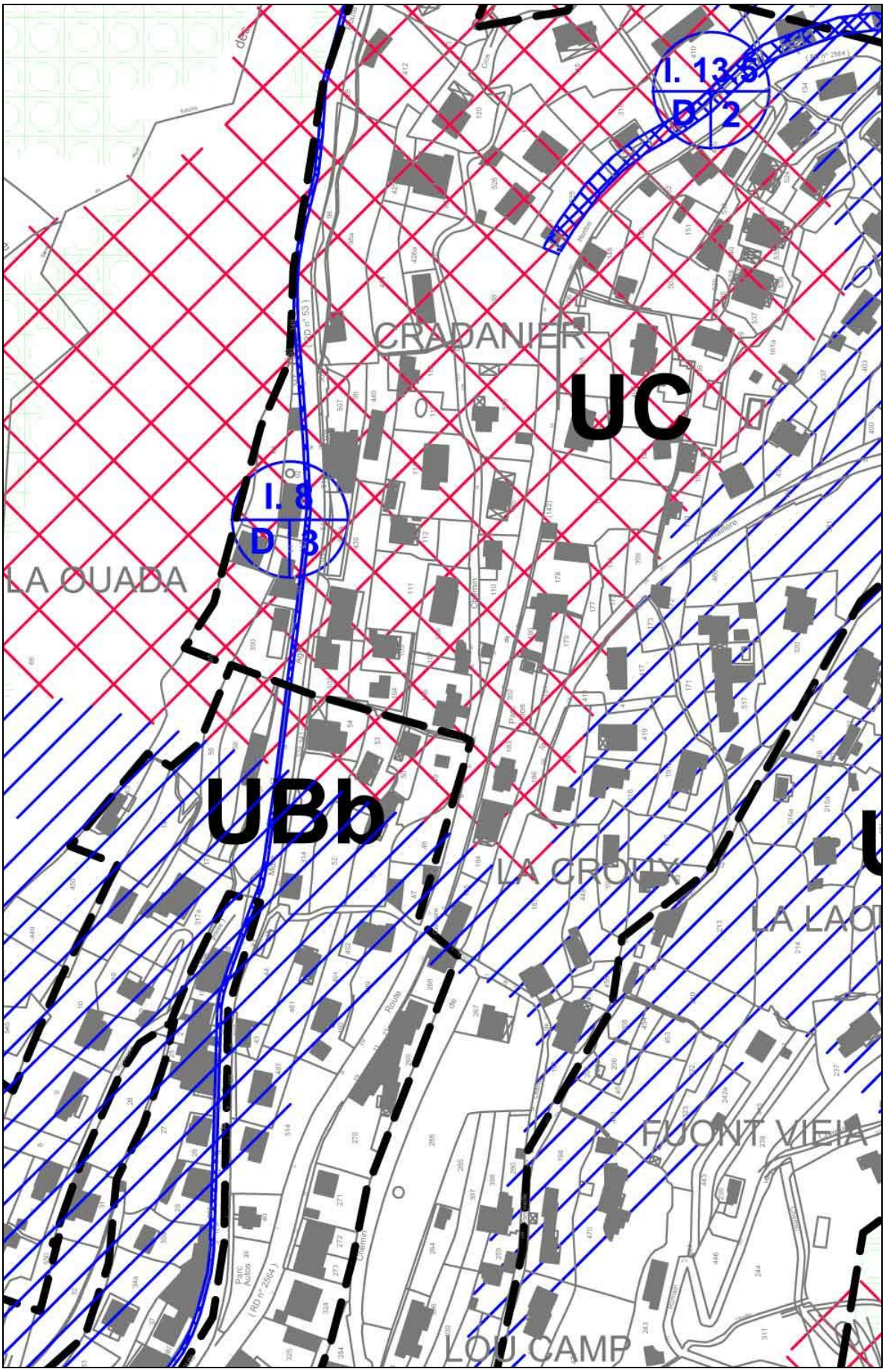
Emplacement réservé n° 2: extrait du plan de zonage actuel.



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.