

**DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES
VILLE DE BEAUSOLEIL**



**MODIFICATION N°6 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

NOTICE DE PRESENTATION

PLU APPROUVE LE : 30 janvier 2008	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du Le Maire :
ENQUETE PUBLIQUE DU	
MODIFICATION APPROUVEE LE :	
MODIFICATIONS et REVISIONS SIMPLIFIEES	MISES A JOUR
Modification n° 1 du 3 décembre 2008	1 ^{ère} mise à jour du 15 octobre 2010
Modification n° 2 du 12 juillet 2010	
Modification n° 3 du 29 novembre 2011	
Modification n° 4 du 24 avril 2012	
Modification n° 5 du 9 juillet 2012	
Révision simplifiée n° 1 du 14 décembre 2010	
Révision simplifiée n° 2 du 29 mars 2011	

A – PREAMBULE

Le plan local d'urbanisme de la commune de BEAUSOLEIL a été approuvé par délibération du conseil municipal le 30 janvier 2008. Il s'applique donc depuis plus de six ans. Le PLU a fait l'objet de deux débats sur les résultats de son application, au sein du conseil municipal en date des 5 octobre 2010 et 23 juillet 2013, suivant les dispositions de l'article L.123-12-1 du Code de l'urbanisme.

Ce document a été modifié à cinq reprises :

- Une première modification approuvée le 3 décembre 2008, ayant permis la surélévation d'un niveau pour la réalisation d'équipements collectifs dans les bâtiments communaux et intercommunaux en zones UA et UB ;
- Une deuxième modification approuvée le 12 juillet 2010, ayant eu pour objet d'en améliorer l'applicabilité et d'adapter la réglementation des droits à bâtir aux besoins actuels de la population ;
- Une troisième modification approuvée le 29 novembre 2011 ayant eu pour objet de mieux répartir la servitude de « mixité sociale » et son pourcentage de logements locatifs sociaux sur l'ensemble de la commune ainsi que la création d'un nouvel emplacement réservé devant permettre la réalisation d'un parking public à l'entrée de la ville
- Une quatrième modification approuvée le 24 avril 2012 apportant essentiellement des précisions sur l'ensemble du règlement, déplaçant et modifiant la superficie d'un emplacement réservé (n° 28)
- Une cinquième modification approuvée le 9 juillet 2012 sortant à l'urbanisation le secteur à étude n° 2 correspondant à l'impasse des Garages, modifiant la limite de zonage entre le secteur UBb et le secteur UBap et incorporant une partie de l'avenue Maréchal Foch dans le secteur UBb, créant un secteur à étude n° 5 dans le centre-ville englobant le délaissé de la Crémaillère, ainsi que diverses adaptations du règlement.

Il a fait également l'objet de deux révisions simplifiées :

- La première ayant créé une zone UG afin de permettre la réalisation d'un foyer pour jeunes travailleurs, avenue des Anciens Combattants d'Afrique du Nord ;
- La deuxième devant permettre l'extension du complexe sportif du Devens par la réalisation d'un terrain de football sur son talus est.

Cette sixième modification a pour objet essentiel :

- La modification de la limite de zonage concernant l'îlot entouré par l'avenue de Villaine et l'avenue du Professeur Langevin venant étendre le secteur UBb sur l'UBap et incorporant ainsi une partie de l'îlot non concernée par le classement en « jardins à protéger » dans ce secteur UBb ainsi étendu afin de retrouver la constructibilité d'une zone moyennement dense comprenant des immeubles collectifs de R+3 et R+4 ;
- La modification de la réglementation de l'ensemble des jardins à protéger afin d'autoriser les constructions à usage de stationnement à condition de reconstituer la végétation initiale et d'avoir une profondeur en pleine terre d'au moins 80 cm, ainsi que rendre possible sur les parcelles classées en « jardins à protéger » la construction pour la zone UA et l'extension mesurée des constructions existantes pour les secteurs UBap et UCbp ;
- L'autorisation de la démolition et reconstruction à l'identique dans les secteurs UBap et UCbp en cas d'avis favorable de l'ABF ;
- La modification des articles UB 7 et UC 7 afin d'autoriser les constructions à usage de stationnement à s'implanter en limites séparatives ;
- La modification de l'article UC 7 afin d'autoriser les surélévations des constructions à l'aplomb des façades existantes ;
- La modification de la réglementation relative à l'implantation des constructions par rapport à la Moyenne Corniche afin d'autoriser toute construction à s'implanter à 2,50 mètres de l'alignement de la Moyenne Corniche (au lieu du retrait de 14 mètres) ;
- La suppression de l'interdiction de changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée dans le secteur UBap et la clarification de l'interdiction dans la zone UA (interdiction limitée aux changements de destination des locaux commerciaux en RDC), ainsi que l'interdiction de changement de destination des hôtels en habitation en centre-ville dans la zone UA ;
- La modification de la destination de l'emplacement réservé n° 13 correspondant au terrain de la Campanette ;
- La suppression de l'emplacement réservé n° 19 correspondant à la création d'une liaison entre le quartier de Faussignana et le Devens ;
- La modification de la limite de zonage entre les secteurs UDb et UEs afin d'inclure la parcelle AL n° 14 dans le secteur UDb ;
- La mise à jour du règlement concernant la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
- La mise à jour des annexes du PLU concernant les servitudes d'utilité publique, les délibérations concernant la majoration du volume constructible en cas de construction de logements locatifs sociaux et les délibérations concernant la fixation des taux de taxe d'aménagement ;

B – LA PROCEDURE

La procédure de modification peut être mise en œuvre, dès lors que la modification envisagée :

- Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Par ailleurs, l'article L.123-13-1 du code de l'urbanisme précise que : « La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ».

Le présent projet de modification répond en tous points aux prescriptions de l'article L.123-13-1.

Il sera donc soumis à enquête publique conformément aux dispositions de l'article L.123-13-2 du code de l'urbanisme.

Après clôture de l'enquête publique et prise en compte des conclusions motivées du commissaire-enquêteur, des dires des habitants de Beausoleil et des avis des personnes publiques consultées, le projet sera le cas échéant modifié et présenté au conseil municipal pour approbation. Le PLU ainsi modifié et approuvé sera alors tenu à la disposition du public et publié selon les dispositions réglementaires.

C – CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION

Le dossier de modification contient les pièces suivantes :

- La présente notice explicative du projet de modification constituant un additif au rapport de présentation du PLU approuvé le 30 janvier 2008, puis modifié les 3 décembre 2008, 12 juillet 2010, 29 novembre 2011, 24 avril 2012, 9 juillet 2012, mis à jour le 15 octobre 2010, révisé (procédure de révision simplifiée) les 14 décembre 2010 et le 29 mars 2011.

- Le règlement modifié
- Le tableau des servitudes de mixité sociale
- Les extraits de plan de zonage modifiés
- Le tableau de répartition des surfaces par secteur

Les autres pièces du plan local d'urbanisme demeurent inchangées.

D – COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

- La directive territoriale d'aménagement (DTA) :

Le présent projet de modification du PLU est compatible avec l'actuelle directive territoriale 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.
 . 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 Beausoleil est concernée par les risques naturels suivants : risques sismiques et mouvements de terrain mais la présente modification ne contrevient en rien au respect de ces risques.

- Les servitudes d'utilité publique :

La présente modification respecte strictement les servitudes d'utilité publique dont la liste est mise à jour et demeure annexée au dossier du PLU.

E – EVOLUTION RESPECTIVE DES ZONES DU PLU

Le tableau des superficies des différents types de zones, telles qu'elles résultent de la délibération du 9 juillet 2012 approuvant la cinquième modification auxquelles vient s'ajouter la zone UG issue de la première révision simplifiée du plan local d'urbanisme approuvée le 14 décembre 2010, est modifié afin de tenir compte des modifications de zonage.

Une partie du secteur UBap est ainsi remplacée par le secteur UBB (modification n°1), et une parcelle du secteur UEs est incorporée au secteur UDB (modification n°10). Il y a donc lieu de modifier le tableau de répartition des surfaces par secteur.

Tableau des surfaces de zone :

Zones urbaines	Surfaces issues de la 2 ^{ème} modification (en hectares)	Surfaces modifiées, créées ou mises à jour (en hectares)
UA	7,80	7,80 (inchangée)
UB	44,12	44,12 (inchangée)
Secteur UBa	5,95	5,95 (inchangée)
Secteur UBap	20,57	19,03 (modifiée)
Secteur UBB	11,34	12,88 (modifiée)
Secteur UBB1	5,49	5,49 (inchangée)
Secteur UBC	0,77	0,77 (inchangée)
Sous secteur UBC1	0,32	0,32 (inchangée)
Sous secteur UBC2	0,14	0,14 (inchangée)
Sous secteur UBC3	0,08	0,08 (inchangée)
Sous secteur UBC4	0,04	0,04 (inchangée)
Sous secteur UBC5	0,19	0,19 (inchangée)
UC	38,26	38,26 (inchangée)
UD	50,32	50,32 (inchangée)
Secteur UDa	16,24	16,24 (inchangée)
Secteur UDb	34,08	34,14 (modifiée)
UE	11,16	11,10 (modifiée)
UF	0,71	0,71 (inchangée)
UG	0,07	0,07 (inchangée)
UM	1,42	1,42 (inchangée)
Zone à urbanisation future : IAU	12,30	12,30 (inchangée)
Zone naturelle : N	112,91	112,91 (inchangée)
TOTAL	279	279

F – CONCLUSION

La modification présentée entre dans le cadre des dispositions réglementaires d'une modification de plan local d'urbanisme car elle reprend les dispositions édictées par le document actuellement en vigueur sans porter atteinte à l'économie générale de ce dernier.

G – LA JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

MODIFICATION N° 1

La première modification consiste à déplacer la limite de zone séparant les secteurs UBb et UBap, afin d'étendre le secteur UBb à l'ensemble des parcelles ne faisant pas l'objet d'un classement en jardin à protéger au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Le tissu bâti de l'avenue de Villaine et de l'avenue du Professeur Langevin, est composé de petits immeubles de moyenne volumétrie (R + 2 ou R + 3) en continu, forme une unité et correspond bien à la description figurant dans le rapport de présentation du secteur UBb : *« Le secteur UBb regroupe les quartiers des Monégheiti et Bellevue, situés à l'ouest du centre ville. Composés d'un tissu bâti ancien, continu et dense, ils forment une partie du péricentre.../...Ce quartier est principalement destiné à l'accueil de l'habitat. Il s'agit d'un secteur occupé par une urbanisation disparate (immeubles collectifs, quelques maisons individuelles) et peu structuré qui correspond aux quartiers traditionnels de Beausoleil. »*

Alors que le secteur UBap *« correspond aux quartiers préservés et caractéristiques de Beausoleil tel que la Gaité, le Tonkin, le Carnier, le quartier bleu, les impasses du Poivrier et des Citronniers.../...Ces quartiers ont conservé leur caractère villageois et vernaculaire grâce à la préservation d'un tissu ancien sillonné par un ensemble de venelles, escaliers et impasses. Ce réseau piétonnier étroit et sinueux dessert de nombreuses petites maisons, villas et jardinets qui créent une ambiance chaleureuse et bucolique en plein centre ville.../...Le PLU classe ce secteur en élément patrimonial au titre de l'article L 123-1 7^{ème} du Code de l'urbanisme. Dans cette optique, il s'agit de protéger et de mettre en valeur ces quartiers, notamment par la préservation des gabarits et des jardins existants, ainsi que d'interdire toute construction nouvelle en dehors des gabarits existants »* extrait du rapport de présentation – page 76

Le classement en secteur UBap a pour objectif de préserver le patrimoine bâti ayant un intérêt architectural caractéristique. L'îlot regroupant à l'Ouest des villas construites en début du siècle dernier par l'architecte Jacques Durand classées en jardins à protéger ainsi qu'à l'Est des constructions à valeur patrimoniale moindre, sises avenue du Professeur Langevin et avenue de Villaine, avait été classé

dans son intégralité dans ce secteur. Or, si les villas « Durand » constituent un ensemble homogène, le reste de l'îlot, composé de l'immeuble collectif, « le Panoramique », et d'autres petits immeubles de moyenne volumétrie, ne correspond pas aux caractéristiques du secteur UBap. Le classement de cette partie de l'îlot, qui n'est pas non plus concerné par le classement en jardin à protéger, correspond davantage à la composition du tissu bâti du secteur UBb.

Une nouvelle délimitation des secteurs UBap et UBb confèrera une meilleure cohérence au zonage du PLU, tant pour reconnaître la continuité du secteur UBb que pour assurer à la partie Est de l'îlot une constructibilité conforme aux objectifs de densification de la loi ALUR. En outre, le nouveau zonage permettra d'identifier plus précisément les demeures situées de la partie Ouest de l'avenue de Villaine. Cette unité du bâti présent en secteur UBap garantira la protection de ce qui représente à Beausoleil l'un des plus authentiques témoignages du style architectural « Belle Époque ».

Les documents modifiés sont donc le plan de zonage et le tableau de répartition des surfaces des différents secteurs.

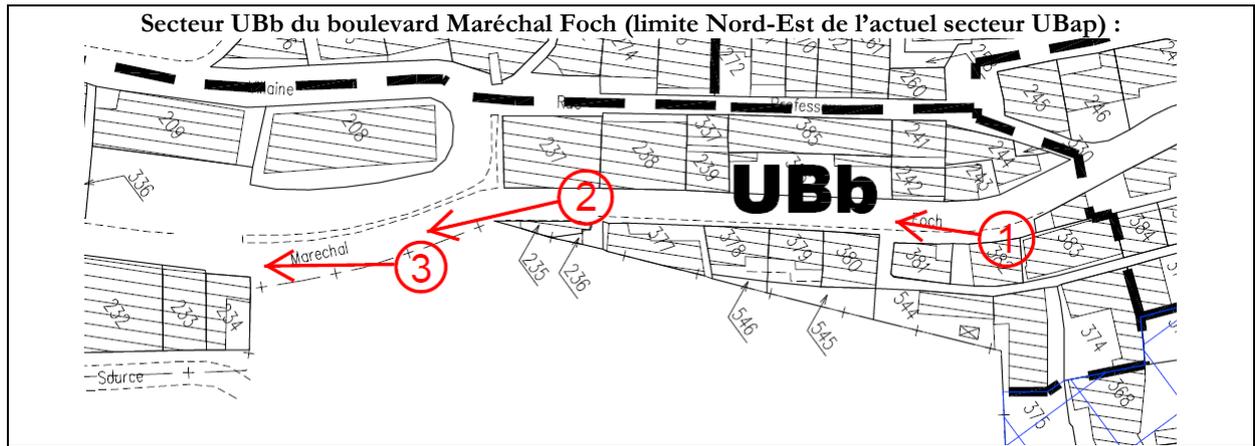


Photo ①



Photo ②



Photo ③



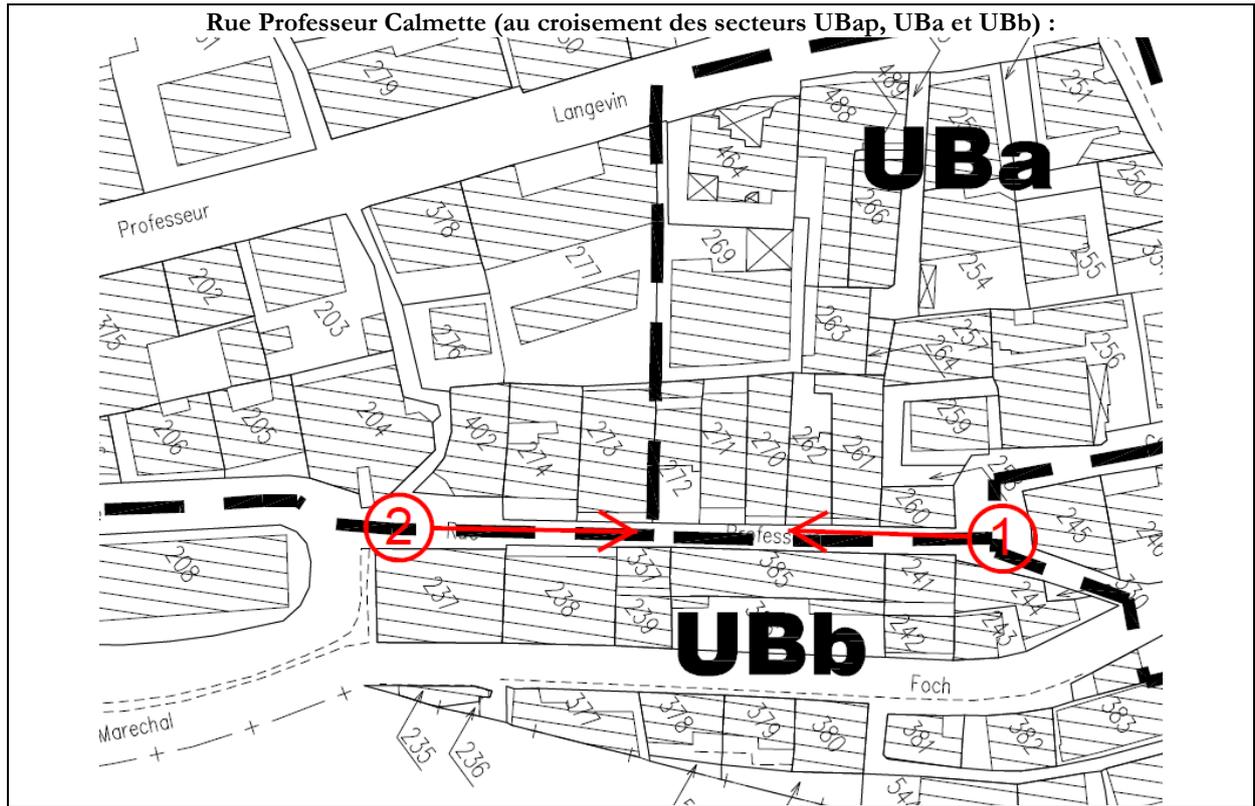


Photo ①



Secteur UBb à gauche, Secteur UBa à droite

Photo ②



Secteur UBap à gauche, Secteur UBb à droite

Croisement entre la rue Professeur Calmette et l'avenue de Villaine : Caractéristiques plus proches du secteur UBb que du secteur UBap

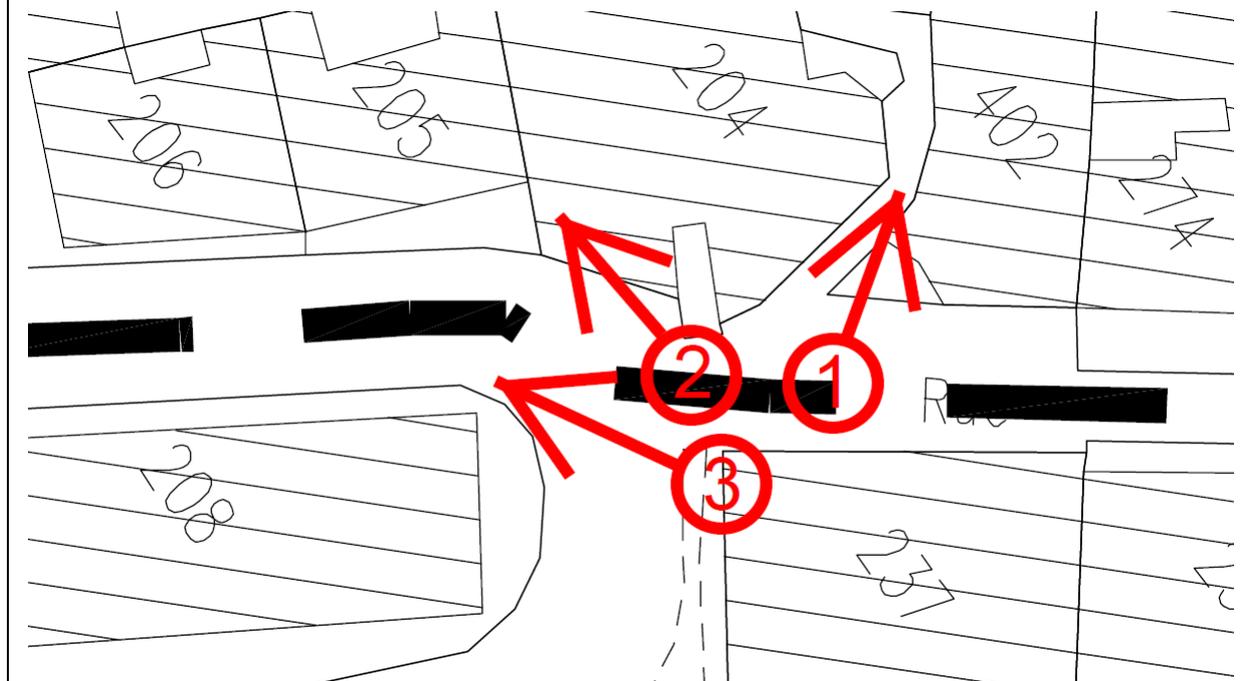


Photo ①



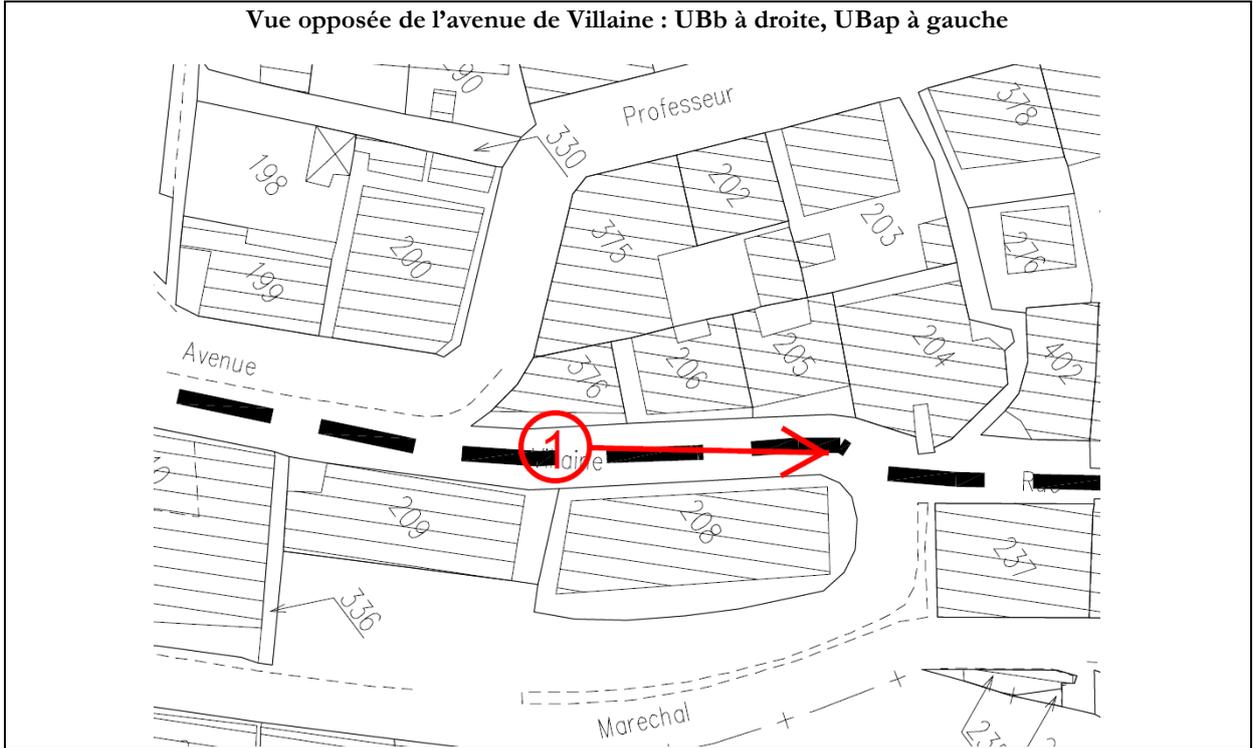
Photo ②



Photo ③ Avenue de Villaine : UBap à droite, UBb à gauche



Vue opposée de l'avenue de Villaine : UBb à droite, UBap à gauche



Avenue Professeur Langevin : Secteur actuellement UBap dont les caractéristiques s'inscrivent dans la continuité du secteur UBb

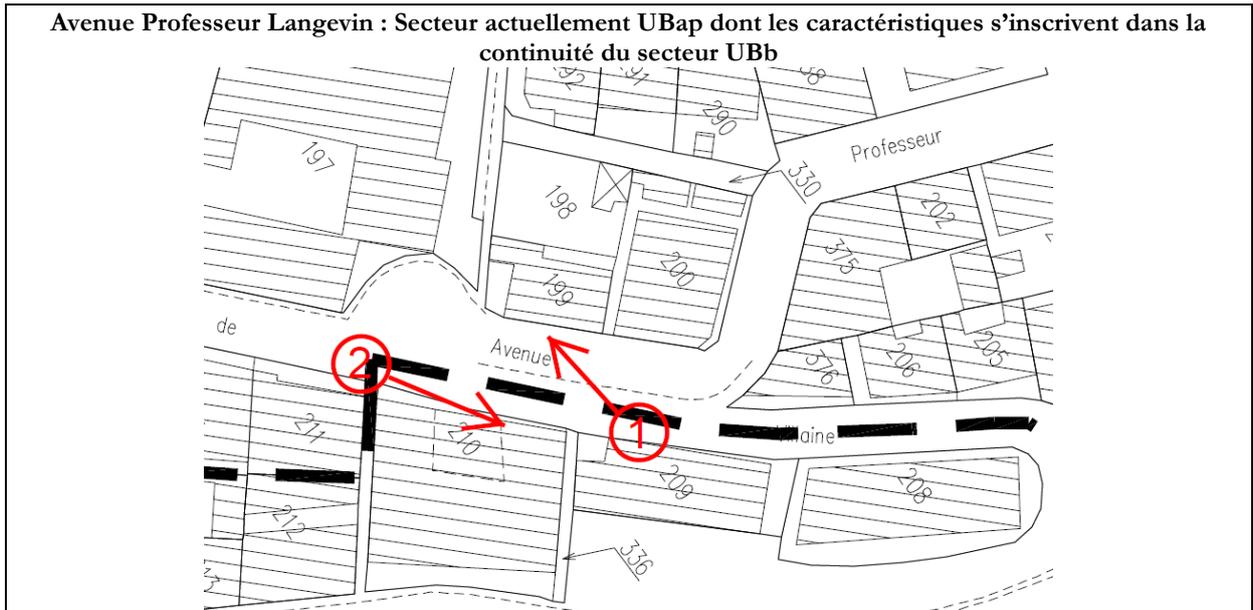


Photo ①



Photo ②



Immeuble « Le panoramique » AH 197 : Secteur actuellement UBap dont les caractéristiques sont plus proches du secteur UBb (faible valeur patrimoniale)

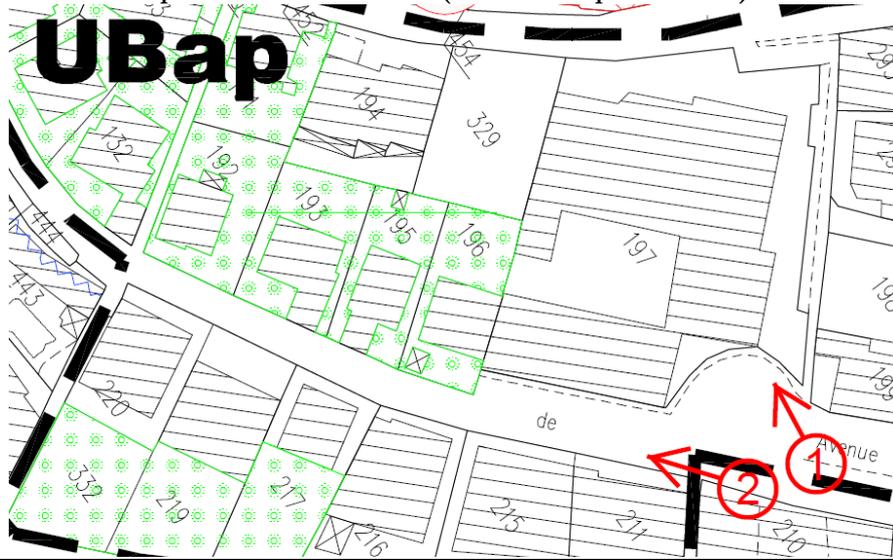


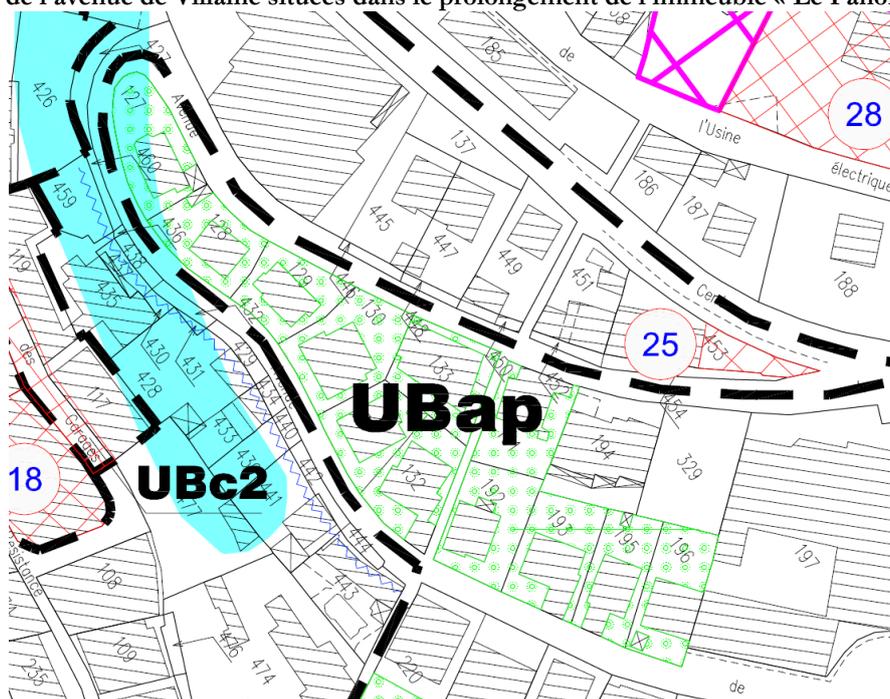
Photo ①



Photo ②



Secteur UBap (architecture Jacques DURAND) : Ilot résidentiel à forte valeur patrimoniale : Demeures typiques de l'avenue de Villaine situées dans le prolongement de l'immeuble « Le Panoramique »







Avenue de Villaine : Projet de limite prévue entre les secteurs UBap et UBb (haut de l'immeuble « Le Panoramique »)

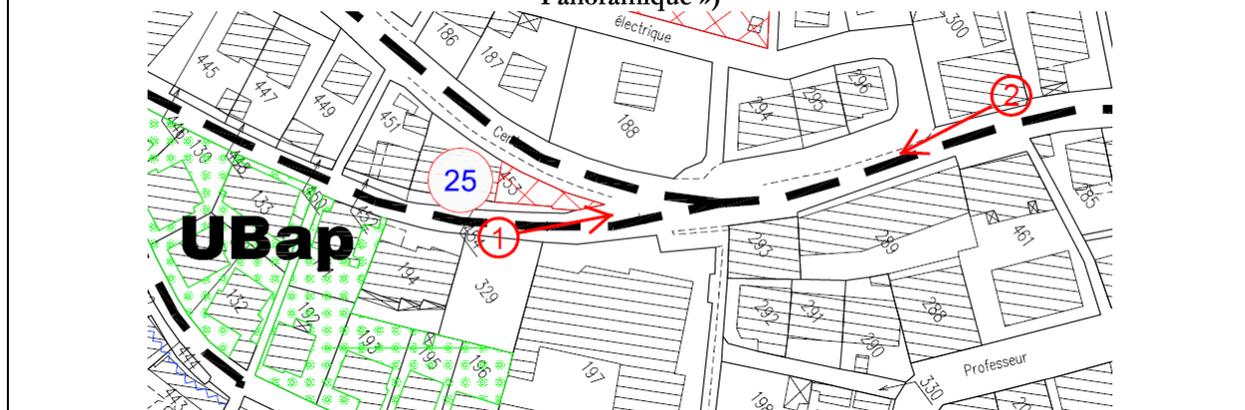


Photo ①



Photo ②



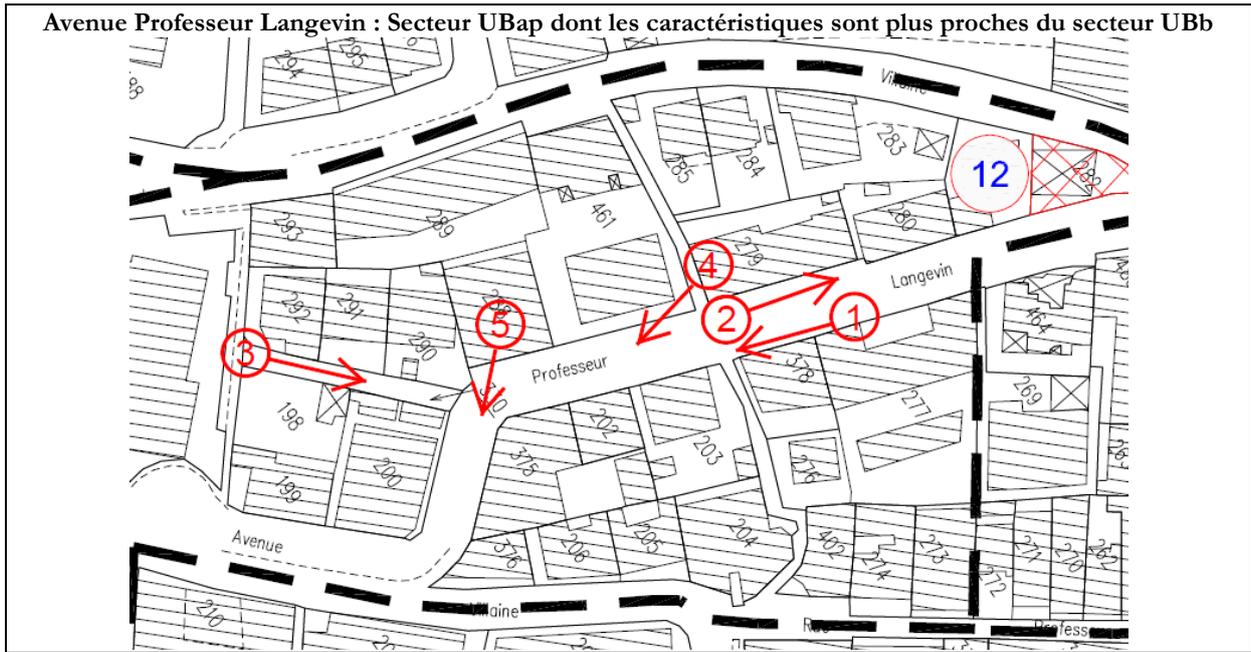


Photo ①



Photo ②



Photo ③



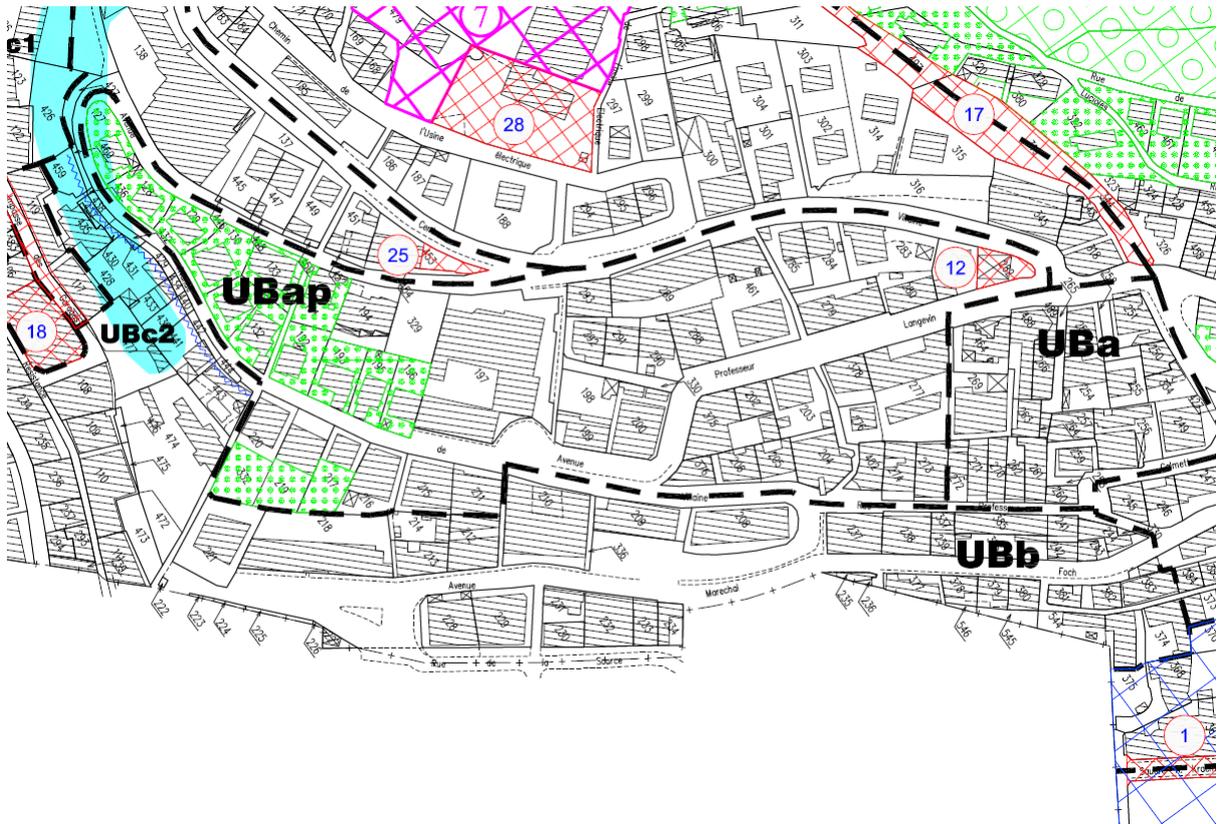
Photo ④



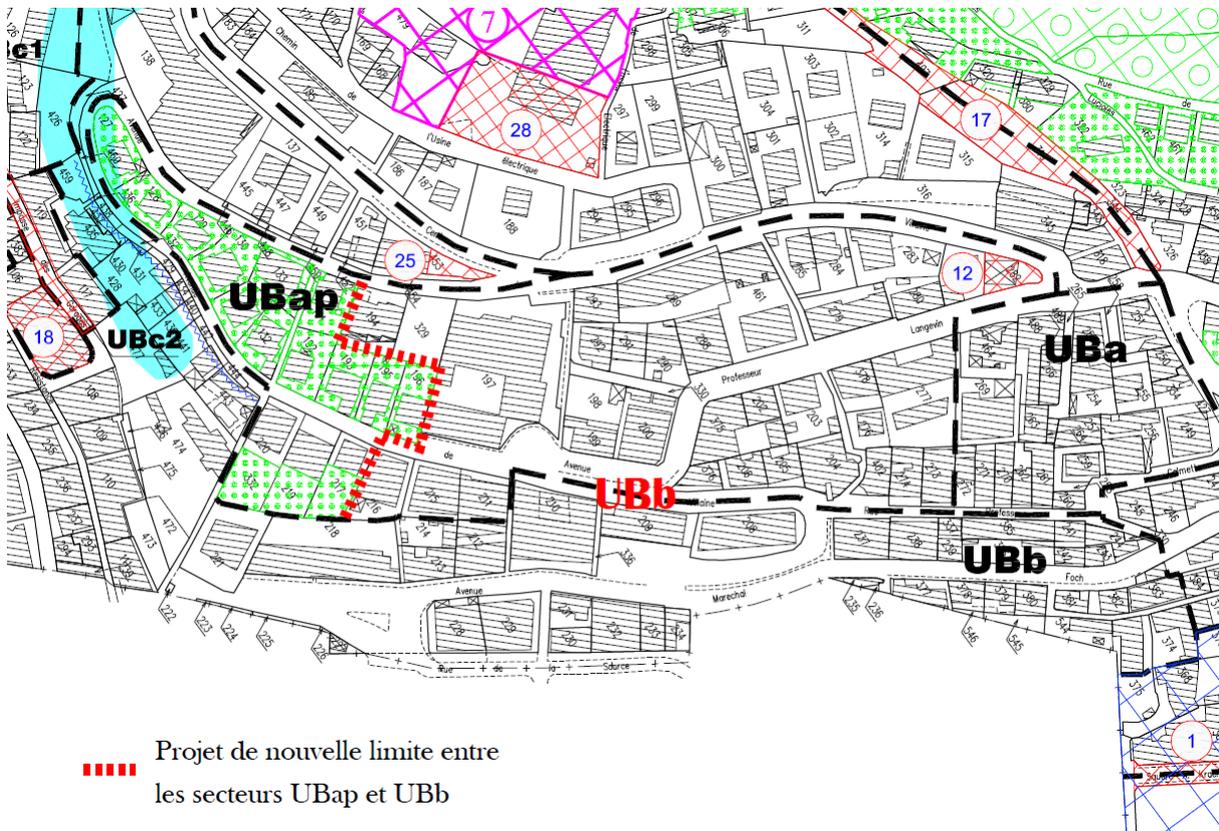
Photo ⑤



Extrait du plan de zonage avant modification :



Extrait du plan de zonage après modification :



MODIFICATION N° 2

La seconde modification porte sur le règlement de la zone UA, des secteurs UBap et UCbp, ainsi que sur la réglementation de l'ensemble des jardins à protéger. Les articles UA2, UB2 et UC2 du règlement prévoient que toute parcelle située en zone UA, en secteur UBap et en secteur UCbp et classée en jardin à protéger au titre des dispositions de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, est inconstructible et ne peut bénéficier d'aucune extension. La zone UA, ainsi que les secteurs UBap et UCbp ont pour objectif de préserver le patrimoine bâti présentant un intérêt architectural. La constructibilité y est donc limitée au volume existant avec la possibilité d'une extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20 % de la surface de plancher du bâtiment d'origine pour le secteur UBap et de 30 % pour le secteur UCbp. En ce qui concerne la zone UA, la constructibilité est limitée au volume des constructions avoisinantes. Or, pour les parcelles classées en jardins à protéger, toute construction pour la zone UA et toute extension pour les secteurs UBap et UCbp sont prohibées.

Selon les articles UA 13, UB 13 et UC 13 du règlement, les éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage par une trame particulière « jardins à protéger » doivent être maintenus dans leur ensemble. Ces jardins doivent conserver leur caractère végétal s'il existe, ou bien conserver leur caractère de cour ou de patio s'ils ne sont pas végétalisés. Ces dispositions qui ont pour objectif de préserver l'intégrité de ces jardins à protéger doivent, cependant, permettre de respecter la typologie architecturale des terrains en forme de restanques. En effet, la typologie du bâti sur le territoire de la commune comprend un garage enterré en rez-de-chaussée, une planche de jardin au-dessus et le bâti en fond de parcelle. Cette typologie est compatible avec le respect de l'intégrité des jardins à protéger.

Il est donc proposé de modifier les dispositions des articles UA 2 et UB 2 afin d'autoriser l'extension mesurée des constructions existantes pour les parcelles classées en jardins à protéger, tout en rajoutant au sein de l'article UB 2 les constructions à usage de stationnement dans la liste des destinations autorisées pour les extensions.

Il est également proposé de modifier les dispositions de l'article UB 13 en autorisant les constructions à usage de stationnement sous les jardins à protéger, à la condition que la végétation soit reconstituée strictement à l'identique et que le jardin soit d'une profondeur de 80 cm minimum en pleine terre à l'achèvement des travaux. Il convient également de mettre à jour la référence à l'article L.123-1 7° qui a changé de numérotation. Enfin, la rubrique « Eléments du patrimoine paysager » de l'article UD 13 sera purement et simplement supprimée car aucune trame de « jardin à protéger » n'a été établie dans les secteurs UDa et UDb du plan de zonage.

Dispositions existantes :

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Hors zones soumises à des risques naturels :

A condition qu'ils soient édifiés hors des jardins à protéger identifiés sur le plan de zonage et qu'ils respectent la volumétrie des constructions existantes dans la zone:

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur UBap :

- **Seule est admise une extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20 % de la surface de plancher du bâtiment d'origine, à condition qu'elle soit édifée hors des jardins à protéger identifiés sur le plan de zonage, et qu'elle concerne uniquement :**
 - o les constructions à usage d'habitation ;
 - o les constructions à usage de commerces, de services et de bureaux ;
 - o les équipements collectifs ;
 - o les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
 - o les piscines et bassins d'agrément à condition qu'ils soient enterrés ou intégrés à la construction.

ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur UCbp :

- **Seule est admise une extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment d'origine, à condition qu'elle soit édifée hors des jardins à protéger identifiés sur le plan de zonage, et qu'elle concerne uniquement :**
 - o les constructions à usage d'habitation,
 - o les constructions à usage de commerces, de services, de bureaux,
 - o les équipements collectifs,
 - o les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
 - o les installations classées liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier, ne présentant pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé et la salubrité publique et dont le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage,
 - o les piscines et bassins d'agrément à condition qu'ils soient enterrés ou intégrés à la construction.

ARTICLE UA13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRE, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**Eléments du patrimoine paysager**

Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage par une trame particulière « jardins à protéger », doivent être maintenues dans leur ensemble. Ce qui implique que ces jardins devront conserver leur caractère végétal s'il existe et donc être plantés soit conserver leur caractère de cour ou patio s'ils ne sont pas végétalisés. Il pourra être admis une terrasse couverte mais non fermée, à condition que son emprise ne dépasse pas 20 % de la surface du jardin.

ARTICLE UB13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRE, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**Eléments du patrimoine paysager**

Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage par une trame particulière « jardins à protéger », doivent être maintenues dans leur ensemble. Ce qui implique que ces jardins devront conserver leur caractère végétal s'il existe et donc être plantés soit conserver leur caractère de cour ou patio s'ils ne sont pas végétalisés. Il pourra être admis une terrasse couverte mais non fermée, à condition que son emprise ne dépasse pas 20 % de la surface du jardin.

ARTICLE UC13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRE, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**Eléments du patrimoine paysager**

Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage par une trame particulière « jardins à protéger », doivent être maintenues dans leur ensemble. Ce qui implique que ces jardins devront conserver leur caractère végétal s'il existe et donc être plantés soit conserver leur caractère de cour ou patio s'ils ne sont pas végétalisés. Il pourra être admis une terrasse couverte mais non fermée, à condition que son emprise ne dépasse pas 20 % de la surface du jardin.

ARTICLE UD13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRE, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**Eléments du patrimoine paysager**

Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage par une trame particulière « jardins à protéger », doivent être maintenues dans leur ensemble. Ce qui implique que ces jardins devront conserver leur caractère végétal s'il existe et donc être plantés soit conserver leur caractère de cour ou patio s'ils ne sont pas végétalisés. Il pourra être admis une terrasse couverte mais non fermée, à condition que son emprise ne dépasse pas 20 % de la surface du jardin.

Dispositions modifiées :

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Hors zones soumises à des risques naturels :

A condition ~~qu'ils soient édifiés hors des jardins à protéger identifiés sur le plan de zonage et~~ qu'ils respectent la volumétrie des constructions existantes dans la zone :

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur UBap :

- Seule est admise une extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20 % de la surface de plancher du bâtiment d'origine, à condition ~~qu'elle soit édiflée hors des jardins à protéger identifiés sur le plan de zonage, et~~ qu'elle concerne uniquement :
 - o les constructions à usage d'habitation ;
 - o les constructions à usage de commerces, de services et de bureaux ;
 - o les équipements collectifs ;
 - o les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
 - o les piscines et bassins d'agrément à condition qu'ils soient enterrés ou intégrés à la construction ;
 - o les constructions à usage de stationnement.

ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur UCbp :

- Seule est admise une extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment d'origine, à condition ~~qu'elle soit édiflée hors des jardins à protéger identifiés sur le plan de zonage, et~~ qu'elle concerne uniquement :
 - o les constructions à usage d'habitation,
 - o les constructions à usage de commerces, de services, de bureaux,
 - o les équipements collectifs,
 - o les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
 - o les installations classées liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier, ne présentant pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé et la salubrité publique et dont le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage,
 - o les piscines et bassins d'agrément à condition qu'ils soient enterrés ou intégrés à la construction.
 - o les constructions à usage de stationnement.

ARTICLE UA13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRE, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Eléments du patrimoine paysager

Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage par une trame particulière « jardins à protéger », doivent être maintenus dans leur ensemble. Ce qui implique que ces jardins devront conserver leur caractère végétal s'il existe et donc être plantés soit conserver leur caractère de cour ou patio s'ils ne sont pas végétalisés.

Il pourra être admis une terrasse couverte mais non fermée, à condition que son emprise ne dépasse pas 20 % de la surface du jardin. **Il pourra également être admis des constructions à usage de stationnement sous une profondeur minimale de 80 cm de pleine terre, à la condition que la végétation soit reconstituée strictement à l'identique à l'achèvement des travaux.**

ARTICLE UB13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRE, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**Eléments du patrimoine paysager**

Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage par une trame particulière « jardins à protéger », doivent être maintenus dans leur ensemble. Ce qui implique que ces jardins devront conserver leur caractère végétal s'il existe et donc être plantés soit conserver leur caractère de cour ou patio s'ils ne sont pas végétalisés.

Il pourra être admis une terrasse couverte mais non fermée, à condition que son emprise ne dépasse pas 20 % de la surface du jardin. **Il pourra également être admis des constructions à usage de stationnement sous une profondeur minimale de 80 cm de pleine terre, à la condition que la végétation soit reconstituée strictement à l'identique à l'achèvement des travaux.**

ARTICLE UC13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRE, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**Eléments du patrimoine paysager**

Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage par une trame particulière « jardins à protéger », doivent être maintenus dans leur ensemble. Ce qui implique que ces jardins devront conserver leur caractère végétal s'il existe et donc être plantés soit conserver leur caractère de cour ou patio s'ils ne sont pas végétalisés.

Il pourra être admis une terrasse couverte mais non fermée, à condition que son emprise ne dépasse pas 20 % de la surface du jardin. **Il pourra également être admis des constructions à usage de stationnement sous une profondeur minimale de 80 cm de pleine terre, à la condition que la végétation soit reconstituée strictement à l'identique à l'achèvement des travaux.**

ARTICLE UD13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRE, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**Eléments du patrimoine paysager**

~~Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage par une trame particulière « jardins à protéger », doivent être maintenus dans leur ensemble. Ce qui implique que ces jardins devront conserver leur caractère végétal s'il existe et donc être plantés soit conserver leur caractère de cour ou patio s'ils ne sont pas végétalisés. Il pourra être admis une terrasse couverte mais non fermée, à condition que son emprise ne dépasse pas 20 % de la surface du jardin.~~

MODIFICATION N° 3

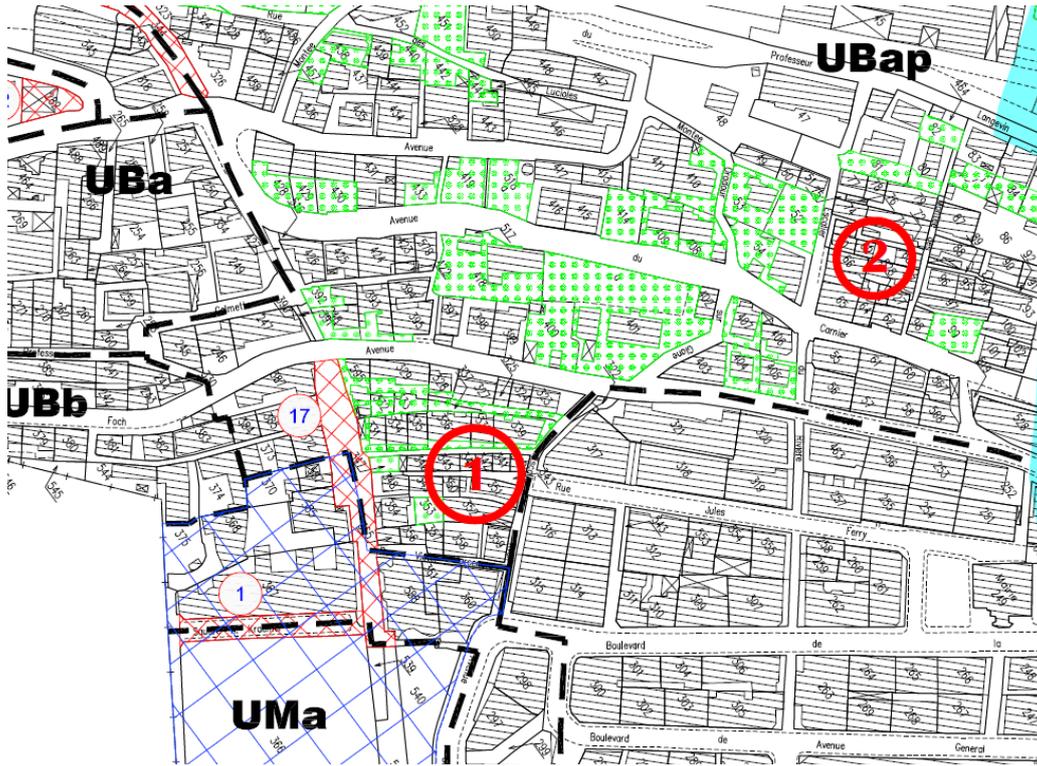
Cette modification porte exclusivement sur le règlement des secteurs UBap et UCbp.

Ces secteurs ont fait l'objet d'une protection particulière du patrimoine bâti en raison de la qualité architecturale des constructions présentes dans ces secteurs. La constructibilité y est limitée à l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20 % de la surface de plancher du bâtiment d'origine pour le secteur UBap et de 30 % de la surface de plancher du bâtiment d'origine pour le secteur UCbp. La commune souhaite préserver cette protection qui permet de mettre en valeur son histoire et son patrimoine.

Cependant, des groupes de bâtiments en état de dégradation avancé ont été repérés au sein de ces secteurs. La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 fixe comme objectif majeur de lutter contre l'habitat indigne. Or, le règlement des secteurs UBap et UCbp prohibe actuellement toute démolition. Ainsi, alors que son objet réside dans la préservation du patrimoine bâti, il s'avère être en contradiction avec un objectif majeur de la loi précitée. Dans l'objectif de concourir à la remise en valeur et à l'habitabilité des groupes de bâtiments aujourd'hui considérablement dégradés, il est proposé d'autoriser dans ces secteurs la démolition et reconstruction à l'identique, conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme. Afin de pouvoir interdire tout projet de démolition d'une construction présentant un intérêt architectural, la commune se conformera strictement aux avis émis par l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre de l'instruction des permis de démolir.

Cette modification des règles applicables aux secteurs UBap et UCbp contribuera de ce fait au renouvellement d'un tissu urbain vieillissant sans compromettre l'identité architecturale du bâti.

Photos :



①





②







Dispositions existantes :

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur UBap :

- **Seule est admise une extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20 % de la surface de plancher du bâtiment d'origine, à condition qu'elle soit édifée hors des jardins à protéger identifiés sur le plan de zonage, et qu'elle concerne uniquement :**
 - o les constructions à usage d'habitation ;
 - o les constructions à usage de commerces, de services et de bureaux ;
 - o les équipements collectifs ;
 - o les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
 - o les piscines et bassins d'agrément à condition qu'ils soient enterrés ou intégrés à la construction.

ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur UCbp :

- **Seule est admise une extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment d'origine, à condition qu'elle soit édifée hors des jardins à protéger identifiés sur le plan de zonage, et qu'elle concerne uniquement :**
 - o les constructions à usage d'habitation,
 - o les constructions à usage de commerces, de services, de bureaux,
 - o les équipements collectifs,
 - o les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
 - o les installations classées liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier, ne présentant pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé et la salubrité publique et dont le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage,
 - o les piscines et bassins d'agrément à condition qu'ils soient enterrés ou intégrés à la construction.

Dispositions modifiées :

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur UBap :

- **Seule est admise une extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20 % de la surface de plancher du bâtiment d'origine, à condition qu'elle soit édifée hors des jardins à protéger identifiés sur le plan de zonage, et qu'elle concerne uniquement :**
 - o les constructions à usage d'habitation ;
 - o les constructions à usage de commerces, de services et de bureaux ;
 - o les équipements collectifs ;
 - o les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
 - o les piscines et bassins d'agrément à condition qu'ils soient enterrés ou intégrés à la construction.
- **Est également admise la démolition et la reconstruction à l'identique, conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, à la condition que la démolition fasse l'objet d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.**

ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur UCbp :

- **Seule est admise une extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment d'origine, à condition qu'elle soit édifée hors des jardins à protéger identifiés sur le plan de zonage, et qu'elle concerne uniquement :**
 - o les constructions à usage d'habitation,
 - o les constructions à usage de commerces, de services, de bureaux,
 - o les équipements collectifs,
 - o les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
 - o les installations classées liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier, ne présentant pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé et la salubrité publique et dont le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage,
 - o les piscines et bassins d'agrément à condition qu'ils soient enterrés ou intégrés à la construction.
- **Est également admise la démolition et la reconstruction à l'identique, conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, à la condition que la démolition fasse l'objet d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.**

MODIFICATION N° 4

Cette modification consiste à autoriser les constructions à usage de stationnement en limite séparative dans les zones UB et UC du PLU.

En effet, le règlement autorise actuellement les constructions à usage de stationnement à s'implanter en limite séparative, exclusivement dans le cas où elles se situent en sous-sol. Or, la notion de sous-sol est définie dans le glossaire annexé au règlement comme un « étage souterrain d'un bâtiment non visible de l'extérieur et qui ne peut être vu ou perçu du dehors ». Ainsi, la typologie architecturale de la commune qui comprend un garage enterré en rez-de-chaussée, une planche de jardin au-dessus et le bâti en fond de parcelle n'entre pas dans le champ de cette exception. Les garages doivent donc respecter les limites séparatives alors que les zones denses et continues UB et UC sont en déficit de stationnement.

Il convient donc de modifier les articles UB 7 et UC 7 afin d'autoriser toute construction à usage de stationnement enterrée à s'implanter sur les limites séparatives dans les zones denses et continues du PLU. Afin de préserver le voisinage, ces constructions seront toutefois limitées à la hauteur de 3 mètres mesurée à partir du terrain naturel.

Dispositions existantes :

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de ces limites séparatives, exceptés les sous-sols à usage de stationnement qui pourront s'implanter jusqu'aux limites séparatives.

ARTICLE UC7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de ces limites séparatives, exceptés les sous-sols à usage de stationnement qui pourront s'implanter jusqu'aux limites séparatives.

Dispositions modifiées :

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de ces limites séparatives, exceptées les ~~sous-sols~~ constructions enterrées à usage de stationnement qui pourront s'implanter jusqu'aux limites séparatives, à la condition que ces constructions ne dépassent pas la hauteur de 3 mètres mesurée à partir du terrain naturel.

ARTICLE UC7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de ces limites séparatives, exceptées les ~~sous-sols~~ constructions enterrées à usage de stationnement qui pourront s'implanter jusqu'aux limites séparatives, à la condition que ces constructions ne dépassent pas la hauteur de 3 mètres mesurée à partir du terrain naturel.

MODIFICATION N° 5

La zone UC correspond à la continuité du centre urbain avec une densité moyenne. Dans le cadre des objectifs de densification des centres urbains fixés par la loi ALUR, cette zone doit faire l'objet d'une augmentation de la densité. Depuis la suppression des COS, rien ne s'oppose aux surélévations des constructions existantes à l'exception des articles 7 régissant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. En effet, en vertu de la jurisprudence SEKLER du Conseil d'Etat en date du 27 mai 1988 (n°79530), si une construction existante n'est pas conforme aux règles du PLU en vigueur, tout projet de travaux doit, soit rendre la construction plus conforme aux dispositions du PLU, soit être étranger aux dispositions du PLU méconnues. Or, la surélévation d'une construction, qui ne respecte pas les limites séparatives, aggraverait sa non-conformité au PLU et serait, de ce fait, illégale.

Dans l'objectif de permettre la surélévation des constructions existantes dans cette zone, il convient d'autoriser toute surélévation à l'aplomb des façades existantes. L'article UC 7 sera donc modifié en conséquence.

Dispositions existantes :

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m de ces limites séparatives, exceptés les sous-sols à usage de stationnement qui pourront s'implanter jusqu'aux limites séparatives.

Lorsque sur le terrain voisin existe un bâtiment en bon état, situé sur la limite séparative, la nouvelle construction devra s'implanter sur la limite séparative. L'implantation en limite séparative est également admise si deux constructions nouvelles s'édifient simultanément sur les limites séparatives.

Dispositions modifiées :

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m de ces limites séparatives, exceptés les sous-sols à usage de stationnement qui pourront s'implanter jusqu'aux limites séparatives.

Lorsque sur le terrain voisin existe un bâtiment en bon état, situé sur la limite séparative, la nouvelle construction devra s'implanter sur la limite séparative. L'implantation en limite séparative est également admise si deux constructions nouvelles s'édifient simultanément sur les limites séparatives.

Les surélévations pourront s'implanter à l'aplomb des façades existantes.

MODIFICATION N° 6

La Moyenne Corniche ou RD 6007 est une voie départementale partiellement classée voie à grande circulation. Lors de l'élaboration du PLU en 2007, il avait été décidé en accord avec les services du Conseil Général d'imposer que toute implantation de construction soit située à au moins 14 mètres de l'axe de cette voie pour permettre son éventuel élargissement.

A ce jour, les services du Conseil Général ont indiqué à la commune que cet élargissement n'était plus d'actualité. De plus, aucune réglementation concernant les voies à grande circulation n'impose un tel retrait. Cette bande d'inconstructibilité de 14 mètres en bordure de la Moyenne Corniche a pour conséquence de rendre certains terrains totalement inconstructibles alors qu'ils se situent au cœur de la zone urbaine. Afin de rendre une constructibilité normale à ces terrains, il convient donc de supprimer cette disposition du PLU et d'appliquer un retrait par rapport à l'alignement de 2,50 mètres le long de cette voie. Les articles UB 6, UC 6 et UD 6 seront donc modifiés en conséquence.

Dispositions existantes :

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Voies ouvertes à la circulation automobile :

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

Toutefois :

- **dans le secteur UBap**, en cas de démolition et de reconstruction à l'identique des constructions à usage d'équipements collectifs, de réhabilitation ou de restructuration des bâtiments existants, les constructions devront conserver leur implantation initiale par rapport aux voies routières ou piétonnes. La surélévation des constructions à usage d'équipements collectifs devra s'implanter dans la projection du bâtiment existant au plus : la surélévation partielle étant autorisée.

Le long de la Moyenne Corniche (RD6007), les constructions devront s'implanter au moins à 14 mètres de l'axe de la voie.

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

Voies ouvertes à la circulation automobile :

Dans les secteurs UCa et UCb, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à 2,50 m.

Dans les secteurs UCa1 et UCb, en aval du boulevard Guynemer, les constructions doivent s'implanter à l'alignement existant ou futur de la voie.

Dans le secteur UCbp, la réhabilitation des bâtiments doit s'inscrire dans l'alignement du bâtiment existant à l'origine.

Sur l'ensemble de la zone UC, le long de la moyenne corniche (RD 6007), les constructions devront s'implanter à au moins 14 m de l'axe de la voie.

ARTICLE UD 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 5 mètres. Toutefois, l'implantation des garages, dans le cadre de terrain ayant une pente supérieure ou égale à 20 % dans la bande des 5 mètres de large à compter de l'alignement, sera autorisée en limite de l'alignement existant ou projeté.

Le long de la RD 6007, les constructions devront s'implanter à au moins 14 m de l'axe de la voie.

Dispositions modifiées :

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Voies ouvertes à la circulation automobile :

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

Toutefois :

- **dans le secteur UBap**, en cas de démolition et de reconstruction à l'identique des constructions à usage d'équipements collectifs, de réhabilitation ou de restructuration des bâtiments existants, les constructions devront conserver leur implantation initiale par rapport aux voies routières ou piétonnes. La surélévation des constructions à usage d'équipements collectifs devra s'implanter dans la projection du bâtiment existant au plus : la surélévation partielle étant autorisée.

Le long de la Moyenne Corniche (RD6007), les constructions devront s'implanter à ~~au moins 14 mètres de l'axe de la voie~~ une distance de l'alignement au moins égale à 2,50 m.

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

Voies ouvertes à la circulation automobile :

Dans les secteurs UCa et UCb, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à 2,50 m.

Dans les secteurs UCa1 et UCb, en aval du boulevard Guynemer, les constructions doivent s'implanter à l'alignement existant ou futur de la voie.

Dans le secteur UCbp, la réhabilitation des bâtiments doit s'inscrire dans l'alignement du bâtiment existant à l'origine.

Sur l'ensemble de la zone UC, le long de la moyenne corniche (RD 6007), les constructions devront s'implanter à ~~au moins 14 m de l'axe de la voie~~ une distance de l'alignement au moins égale à 2,50 m.

ARTICLE UD 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 5 mètres. Toutefois, l'implantation des garages, dans le cadre de terrain ayant une pente supérieure ou égale à 20 % dans la bande des 5 mètres de large à compter de l'alignement, sera autorisée en limite de l'alignement existant ou projeté.

Le long de la RD 6007, les constructions devront s'implanter à ~~au moins 14 mètres de l'axe de la voie~~ une distance de l'alignement au moins égale à 2,50 m.

MODIFICATION N° 7

La présente modification consiste en l'adaptation de la règle d'interdiction de changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée.

L'interdiction du changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée affectés à des commerces, des services et des bureaux est mentionnée dans l'article UA 1 du règlement depuis l'approbation du plan local d'urbanisme le 30 janvier 2008.

L'arrêt du Conseil d'Etat « *SARL Immo Concept* » (n° 317469) en date du 8 juin 2010 a confirmé la possibilité pour les communes de réglementer le changement de destination des constructions existantes. Ainsi, cette restriction au droit de propriété et à la liberté du commerce et de l'industrie doit être justifiée par un motif d'urbanisme et ne doit pas être manifestement disproportionnée au regard de cet objectif. En l'espèce, ce type de disposition vise à préserver le commerce de proximité et l'artisanat, et à éviter la transformation d'un tissu diversifié en activité de services, notamment en agences bancaires ou immobilières, sous la pression économique du moment.

D'autre part, les dispositions de l'article L.123-1-5 II 2° du code de l'urbanisme issues de la loi ALUR prévoient que « le règlement peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ».

Les hôtels situés au centre-ville sont un atout majeur pour l'attrait touristique de la commune. En raison de la tension du marché immobilier, les propriétaires des hôtels peuvent être tentés de transformer les hôtels en logements.

L'intérêt général de la commune consiste à interdire tout changement de destination des hôtels en logements dans la zone UA qui correspond au centre historique de la commune.

Par ailleurs, la restriction au droit de propriété et à la liberté du commerce et de l'industrie ne doit être justifiée que par l'intérêt de la sauvegarde du commerce de proximité. Les dispositions des articles UA 1 et UB 2 proscrivent le changement de destination de tous les locaux situés en rez-de-chaussée affectés à des activités de commerciales, de service ou de bureau. Il résulte de ces dispositions qu'un local à usage de bureau en rez-de-chaussée ne pourrait pas changer de destination pour devenir un commerce. La rédaction de la règle doit donc être adaptée pour que l'interdiction de changement de destination ne soit justifiée que par la volonté de sauvegarder et de diversifier le commerce de proximité.

Il convient donc d'interdire le changement de destination en habitation des locaux situés en rez-de-chaussée. Cependant, seuls les locaux ayant une destination commerciale devront obligatoirement conserver leur destination.

En ce qui concerne l'interdiction de changement de destination mentionnée dans l'article UB 2 et concernant le secteur UBap, celle-ci ne peut être maintenue. En effet, le secteur UBap est un quartier résidentiel où les commerces survivent très difficilement. Ce secteur, qui ne correspond pas au centre-ville commerçant et qui n'est compris ni dans le périmètre du FISAC, ni dans le périmètre du droit de préemption des fonds de commerce et des baux commerciaux, ne peut pas faire l'objet d'une telle restriction au droit de propriété et à la liberté du commerce et de l'industrie. La mention de l'interdiction de changement de destination sera donc purement et simplement supprimée de l'article UB 2.

Par ailleurs, les dispositions de l'article L.123-1-5 II 5° du code de l'urbanisme issues de la loi ALUR prévoient que « le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».

La délibération du conseil municipal U5b du 9 septembre 2009 a institué un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux, conformément aux dispositions de l'article L.214-1 du code de l'urbanisme. Le rapport analysant la situation du commerce et l'artisanat de proximité à l'intérieur du périmètre délimité a révélé la diminution importante des activités commerciales de proximité au profit des activités de services. Ce déclin du commerce de détail de proximité au bénéfice d'établissements de services immatériels fait peser une menace sur la diversité commerciale de l'hyper centre-ville. Ce périmètre est constitué par le boulevard du Général Leclerc, le boulevard de la République, la rue du Marché, la place de la Libération, l'escalier de la Festa, l'avenue du Général de Gaulle, l'avenue Camille Blanc et la rue Jules Ferry. Le plan de ce périmètre sera annexé au plan de zonage du PLU.

Il est donc nécessaire de prévoir, au sein de cet îlot précisément délimité, des prescriptions de nature à maintenir une offre commerciale diversifiée dans le centre-ville : toute nouvelle implantation d'activités de services immatériels y sera strictement interdite afin de privilégier l'implantation de commerces de détail alimentaires ou non alimentaires. Cette interdiction, qui n'est ni générale ni absolue, vise à assurer la préservation de la diversité commerciale et ne peut donc être regardée comme portant une atteinte illégale à la liberté du commerce et de l'industrie.

Dispositions existantes :

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les locaux en rez-de-chaussée affectés à des activités de commerces, de services et de bureaux ne pourront faire l'objet de changements de destination. Toutefois, le changement de destination de commerce ou de bureaux pourra être autorisé afin de permettre la réalisation d'un équipement collectif communal ou intercommunal ;
- Les locaux à usage d'habitation situés en rez-de-chaussée ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ;
- Les constructions à usage d'activités artisanales à l'exception de celles indiquées à l'article UA2 ;
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UA2 ;
- Les affouillement et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UA2 ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les dépôts de véhicules non soumis à autorisation ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules ;
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre des articles L 444-1 et R 421-23d du Code de l'urbanisme et le camping hors terrains aménagés ;
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains préalablement réservés à leur accueil soumis à autorisation au titre de l'article L 443-1 du Code de l'urbanisme ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage soumis à autorisation au titre des articles L 443-1, R 421-19 et R 421-23 du Code de l'urbanisme, y compris le camping à la ferme ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les constructions et installations liées à l'activité agricole ;
- Les carrières.

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- 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 de sols, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres ;
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les piscines et bassins d'agrément à condition qu'ils soient enterrés ou intégrés à la construction.

Dans le secteur UBap :

- **Seule est admise une extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20 % de la surface de plancher du bâtiment d'origine, à condition qu'elle soit édifée hors des jardins à protéger identifiés sur le plan de zonage, et qu'elle concerne uniquement :**
 - o les constructions à usage d'habitation ;
 - o les constructions à usage de commerces, de services et de bureaux ;
 - o les équipements collectifs ;
 - o les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
 - o les piscines et bassins d'agrément à condition qu'ils soient enterrés ou intégrés à la construction.

- Les changements de destination à condition qu'ils ne concernent pas les rez-de-chaussée affectés à des activités commerciales, de service ou de bureau ; Toutefois, le changement de destination de commerces ou de bureaux pourra être autorisé afin de permettre la réalisation d'un équipement collectif communal ou intercommunal.

Dispositions modifiées :

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les locaux en rez-de-chaussée ~~affectés à destination des activités de commerces, de services et~~ de bureau, ~~ainsi que les bâtiments à destination d'hébergement hôtelier ne~~ pourront faire l'objet de changements de destination en habitation. ~~Les locaux en rez-de-chaussée ayant une destination commerciale ou artisanale ne pourront faire l'objet d'aucun changement de destination.~~ Toutefois, le changement de destination de commerce ~~ou de bureau~~ pourra être autorisé afin de permettre la réalisation d'un équipement collectif communal ou intercommunal ;
- ~~Les locaux en rez-de-chaussée situés dans le périmètre du secteur de préservation et du développement de la diversité commerciale, délimité conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5 II 5° du code de l'urbanisme, ne pourront accueillir de nouvelles activités de services immatériels afin de privilégier l'implantation de commerces de détail alimentaires ou non alimentaires ;~~
- ~~Les locaux à usage d'habitation situés en rez-de-chaussée ;~~
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ;
- Les constructions à usage d'activités artisanales à l'exception de celles indiquées à l'article UA2 ;
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UA2 ;
- Les affouillement et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UA2 ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les dépôts de véhicules non soumis à autorisation ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules ;
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre des articles L 444-1 et R 421-23d du Code de l'urbanisme et le camping hors terrains aménagés ;
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains préalablement réservés à leur accueil soumis à autorisation au titre de l'article L 443-1 du Code de l'urbanisme ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage soumis à autorisation au titre des articles L 443-1, R 421-19 et R 421-23 du Code de l'urbanisme, y compris le camping à la ferme ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les constructions et installations liées à l'activité agricole ;
- Les carrières.

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- 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 de sols, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres ;
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les piscines et bassins d'agrément à condition qu'ils soient enterrés ou intégrés à la construction.

Dans le secteur UBap :

- **Seule est admise une extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20 % de la surface de plancher du bâtiment d'origine, à condition qu'elle soit édifée hors des jardins à protéger identifiés sur le plan de zonage, et qu'elle concerne uniquement :**
 - o les constructions à usage d'habitation ;
 - o les constructions à usage de commerces, de services et de bureaux ;
 - o les équipements collectifs ;
 - o les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
 - o les piscines et bassins d'agrément à condition qu'ils soient enterrés ou intégrés à la construction.

- **~~Les changements de destination à condition qu'ils ne concernent pas les rez-de-chaussée affectés à des activités commerciales, de service ou de bureau ; Toutefois, le changement de destination de commerces ou de bureaux pourra être autorisé afin de permettre la réalisation d'un équipement collectif communal ou intercommunal.~~**

MODIFICATION N° 8

Cette modification concerne la liste des emplacements réservés figurant en annexe 5a du PLU. Il s'agit de modifier la destination de l'emplacement réservé n° 13 concernant la parcelle cadastrée section AI n° 286.

La parcelle cadastrée section AI n° 286 est un terrain non bâti appartenant la Société Immobilière Domaniale. Ce terrain situé au cœur du quartier des Moneghetti doit permettre la réalisation d'un équipement public. La commune avait donc souhaité créer un emplacement réservé en vertu des dispositions de l'article L.123-1-5 8° du code de l'urbanisme. Le manque d'infrastructures destinées à l'éducation dans le quartier des Moneghetti rend à présent urgente la réalisation d'un projet. Les études de faisabilité étant suffisamment avancées, il convient de mettre en conformité la destination de l'emplacement réservé avec le projet de la commune.

Il est maintenant prévu en lieu et place de la crèche la réalisation d'une école. La liste des emplacements réservés annexée au PLU est donc modifiée en conséquence.

Dispositions existantes :

- ANNEXE 5a - LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES :

- « - **Repère** : n° 13
 - **Destination** : Réalisation d'un équipement public (crèche)
 - **Bénéficiaire** : LA COMMUNE
 - **Surface** : 1 704 m²
 - **Parcelles concernées** : AI 286 en totalité. Toutefois, les étages de la construction non occupés par la crèche pourront être destinés à d'autres occupations (logements ou autres) ».

Dispositions modifiées :

- ANNEXE 5a – LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES :

- « - **Repère** : n° 13
 - **Destination** : **Création d'une école**
 - **Bénéficiaire** : LA COMMUNE
 - **Surface** : 1 704 m²
 - **Parcelles concernées** : AI 286 en totalité. Toutefois, les étages de la construction non occupés par **l'école** pourront être destinés à d'autres occupations (logements ou autres) ».

MODIFICATION N° 9

La modification concerne la liste des emplacements réservés figurant en annexe 5a du PLU. Il s'agit de modifier la destination de l'emplacement réservé n° 19 concernant les parcelles cadastrées section AM n° 70, 73 et 119.

L'objectif de cet emplacement réservé était de prévoir la création d'une voirie constituant une liaison entre le quartier Faussignana et le Devens. A l'origine de l'élaboration du PLU, la commune avait prévu de relier le haut du quartier Faussignana le long du chemin Romain supérieur au complexe sportif du Devens. Les études concernant la faisabilité de cette voirie révèlent l'impossibilité technique de réaliser cet équipement public en raison du dénivelé existant entre le quartier de Faussignana et le complexe sportif du Devens.

Cet emplacement réservé, qui grève la constructibilité de trois parcelles privées, est devenu à présent totalement inutile. Il convient donc de le supprimer purement et simplement. La liste des emplacements réservés annexée au PLU (annexe 5a) et le plan de zonage (suppression du quadrillage rouge n° 19) seront donc modifiés en conséquence.

Dispositions existantes :

- ANNEXE 5a - LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES :

- « - **Repère** : n° 19
 - **Destination** : Création d'une liaison entre le quartier Faussignana et le Devens
 - **Bénéficiaire** : LA COMMUNE
 - **Surface** : largeur de 6 m
 - **Parcelles concernées** : AM 70, 73 et 119 en partie. »

Dispositions modifiées :

- ANNEXE 5a – LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES :

- « - **Repère** : ~~n° 19~~
 - **Destination** : ~~Création d'une liaison entre le quartier Faussignana et le Devens~~
 - **Bénéficiaire** : ~~LA COMMUNE~~
 - **Surface** : ~~largeur de 6 m~~
 - **Parcelles concernées** : ~~AM 70, 73 et 119 en partie.~~ »

MODIFICATION N° 10

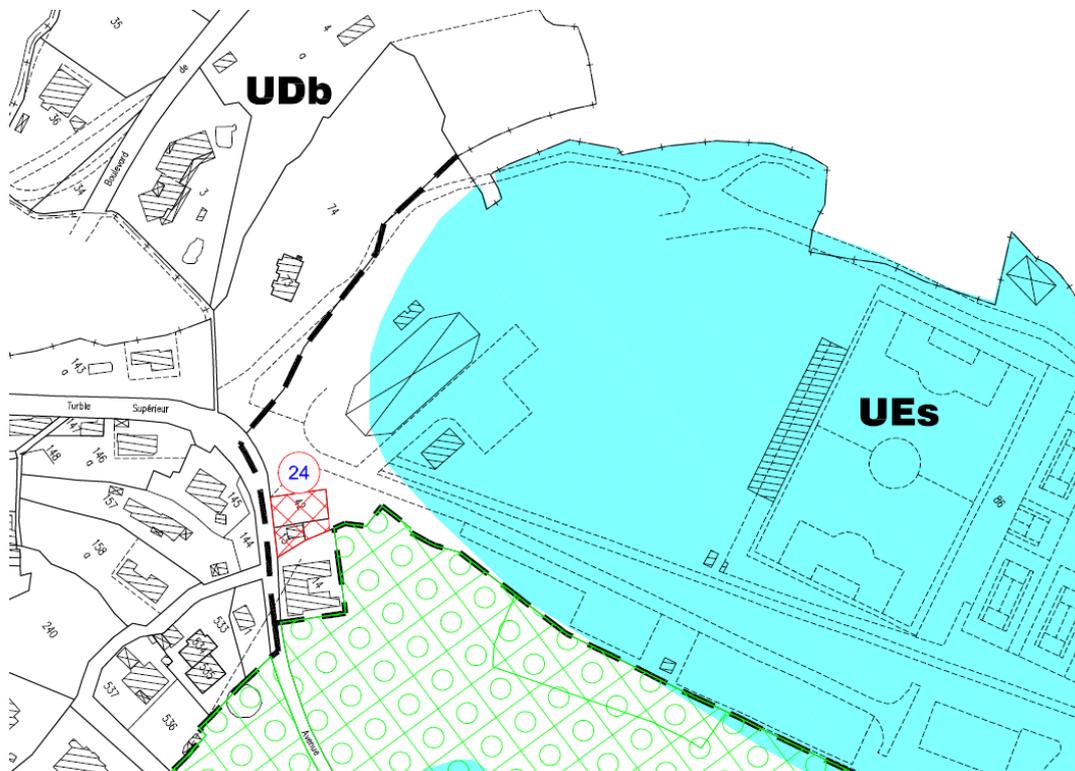
Cette modification consiste à déplacer la limite de zone séparant les secteurs UDb et UEs afin d'étendre le secteur UDb à la parcelle cadastrée section AL n° 14.

La parcelle AL n° 14 appartient à la commune et est située dans le secteur UEs du PLU à vocation sportive et de loisirs. Il s'agit d'un ancien transformateur électrique qu'EDF a cédé à la commune. Ce bâtiment, qui pourrait accueillir tout type d'activité, a été classé par erreur dans le secteur UEs du complexe sportif du Devens à vocation exclusive d'activités sportives et de loisirs. Or, ce bâtiment, qui n'est pas compris dans le périmètre du complexe sportif, n'a jamais accueilli ce type d'activité.

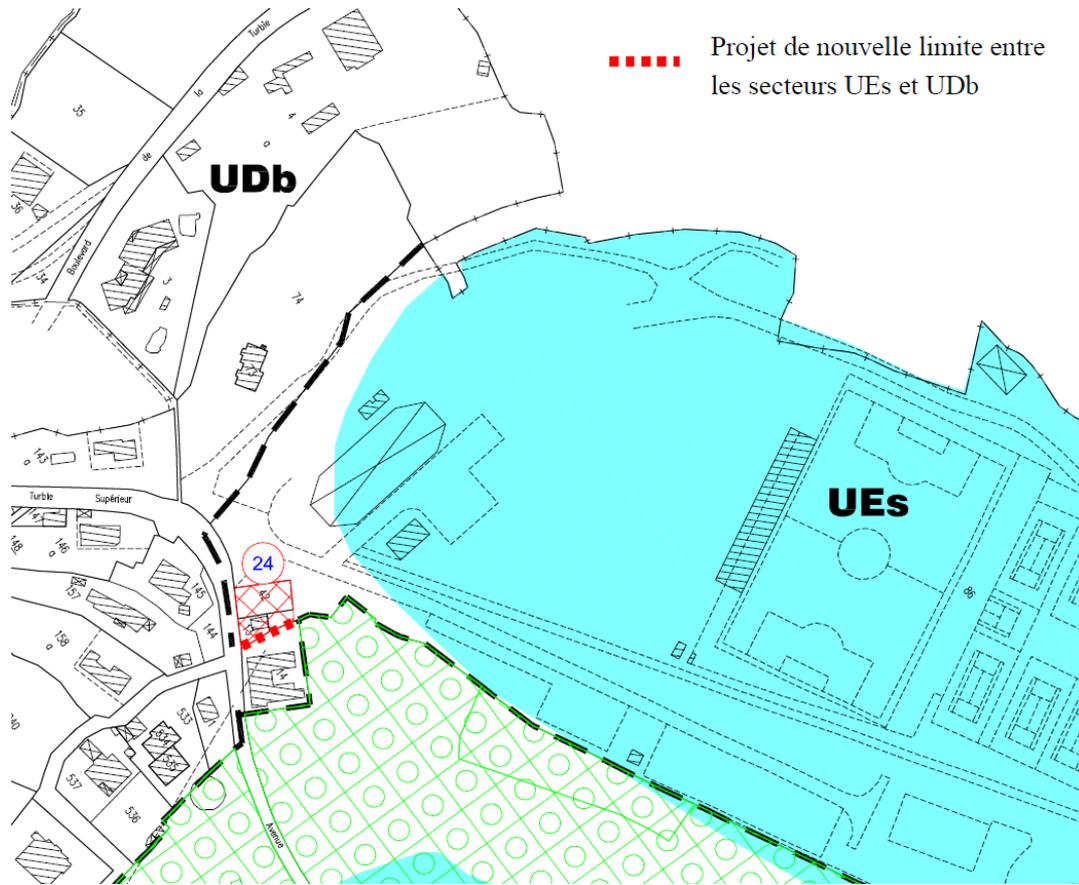
Il convient donc de rectifier cette erreur et de classer la parcelle AL n° 14 dans le secteur UDb. Le bâti, ne respectant ni la distance minimale par rapport aux limites séparatives, ni l'emprise au sol maximale, ne pourra pas faire l'objet d'une extension ou d'une surélévation. Toutefois, il pourra avoir tous les types de destination prévus par les articles UD 1 et UD 2.

La limite de zonage entre les secteurs UDb et UEs sera modifiée en conséquence pour inclure la parcelle AL n° 14 dans le secteur UDb.

Extrait du plan de zonage avant modification :



Extrait du plan de zonage après modification :



MODIFICATION N° 11

L'article 12 de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 a créé l'article L.111-13 du code de l'urbanisme. Dans le cas où un projet porte sur une opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher, cet article contraint les communes carencées en logements sociaux à n'accepter que les demandes de permis de construire dans lesquelles au moins 30% des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux, hors logements financés avec un prêt locatif social (PLS).

Plus de 1 000 logements font défaut à la commune de Beausoleil pour être conforme à la loi SRU. La commune fait donc l'objet d'une procédure préfectorale de carence et est soumise aux dispositions de l'article L.111-13 du code de l'urbanisme.

Or, le PLU comporte en annexe des servitudes de mixité sociale conformément aux dispositions de l'article L.123-2 b du code de l'urbanisme. Ces servitudes ayant été définies avant le 18 janvier 2013, elles ne sont pas conformes aux dispositions de l'article L.111-13 du code de l'urbanisme. Il convient donc de les mettre en conformité en relevant certains taux de surface de plancher à réaliser. Par ailleurs, pour plus de clarté, la nature des logements aidés sera exprimée en pourcentage de nombre total de logements à réaliser sur l'ensemble de l'opération et non plus une répartition en pourcentage de nombre de logements sociaux à réaliser.

Dispositions existantes :

SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE

n° Repère	Parcelles concernées	Nature des logements aidés	Objectifs de mixité sociale : surface de plancher à réaliser
5	AD n°87 en partie AD n°341 et AC n°273 en totalité, soit 2 499 m ²	PLAI (5%) PLS (30 %) PLUS (65 %)	30 % de la surface de plancher totale à réaliser sur les terrains concernés et au minimum 1 146 m ² de surface de plancher
7	AH n°478 et 479 en partie soit 6 030 m ²	PLAI (5%) PLS (30 %) PLUS (65%)	40 % de la surface de plancher totale à réaliser sur les terrains concernés et au minimum 2 000 m ² de surface de plancher

23	AC n° 224 en partie, 222, 223, 407 et 408 en totalité, soit 3 727 m ²	PLAI (30 %) PLS (40 %) PLUS (30 %)	25 % de la surface de plancher totale à réaliser sur les terrains concernés et au minimum 600 m ² surface de plancher
26	AH n°40, 41, 42, 43, 44 en totalité, soit 1 898 m ²	PLAI (5%) PLS (30%) PLUS (65%)	40 % de la surface de plancher totale à réaliser sur les terrains concernés et au minimum 1 675 m ² de surface de plancher
27	AC n°601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616 et 617 en totalité, soit 4 349 m ²	PLAI (5%) PLS (30 %) PLUS (65%)	25 % de la surface de plancher totale à réaliser sur les terrains concernés et au minimum 2 500 m ² de surface de plancher
30	AC n° 48, 50, 51, 52, 53, 321, 322 et 61, pour une superficie totale de 3 861 m ²	PLAI (30 %) PLS (40 %) PLUS (30 %)	25 % de la surface de plancher totale à réaliser sur les terrains concernés et au minimum 1 250 m ² de surface de plancher
32	AC n° 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 188, 347 et 348 pour une superficie de 3 040 m ²	PLAI (20 %) PLS (50 %) PLUS (30 %)	25 % de la surface de plancher totale à réaliser sur les terrains concernés et au minimum 1 100 m ² de surface de plancher
33	AI n° 168, 171, 184, 446, 447 en totalité et n° 185 pour partie, soit 1 038 m ²	35% de LLS : PLAI (20%) PLS (14%) PLUS (66%) 5% de logements en accession encadrée.	39% de la surface de plancher totale à réaliser sur les terrains concernés et au minimum 1200 m ² de surface de plancher

Dispositions modifiées :**SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE**

n° Repère	Parcelles concernées	Nature des logements aidés en pourcentage de nombre de logements à réaliser	Objectifs de mixité sociale : surface de plancher à réaliser
5	AD n°87 en partie AD n°341 et AC n°273 en totalité, soit 2 499 m ²	PLAI (9 %) PLS (30 %) PLUS (21 %)	30 % de la surface de plancher totale à réaliser sur les terrains concernés et au minimum 1 146 m ² de surface de plancher
7	AH n°478 et 479 en partie soit 6 030 m ²	PLAI (6 %) PLS (10 %) PLUS (24 %)	40 % de la surface de plancher totale à réaliser sur les terrains concernés et au minimum 2 000 m ² de surface de plancher
23	AC n° 224 en partie, 222, 223, 407 et 408 en totalité, soit 3 727 m ²	PLAI (9 %) PLS (40 %) PLUS (21 %)	30 % de la surface de plancher totale à réaliser sur les terrains concernés et au minimum 600 m ² de surface de plancher
26	AH n°40, 41, 42, 43, 44 en totalité, soit 1 898 m ²	PLAI (6 %) PLS (10 %) PLUS (24 %)	40 % de la surface de plancher totale à réaliser sur les terrains concernés et au minimum 1 675 m ² de surface de plancher
27	AC n°601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616 et 617 en totalité, soit 4 349 m ²	PLAI (9 %) PLS (30 %) PLUS (21 %)	30 % de la surface de plancher totale à réaliser sur les terrains concernés et au minimum 2 500 m ² de surface de plancher
30	AC n° 48, 50, 51, 52, 53, 321, 322 et 61, pour une superficie totale de 3 861 m ²	PLAI (9 %) PLS (40 %) PLUS (21 %)	30 % de la surface de plancher totale à réaliser sur les terrains concernés et au minimum 1 250 m ² de surface de plancher

32	AC n° 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 188, 347 et 348 pour une superficie de 3 040 m ²	PLAI (9 %) PLS (50 %) PLUS (21 %)	30 % de la surface de plancher totale à réaliser sur les terrains concernés et au minimum 1 100 m ² de surface de plancher
33	AI n° 168, 171, 184, 446, 447 en totalité et n° 185 pour partie, soit 1 038 m ²	PLAI (7 %) PLS (5 %) PLUS (23 %) 5% de logements en accession encadrée.	39% de la surface de plancher totale à réaliser sur les terrains concernés et au minimum 1200 m ² de surface de plancher

MODIFICATION N° 12

Cette modification consiste à mettre à jour le règlement du PLU en application des dispositions de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n° 2014-366 du 24 mars 2014.

En effet, l'article 157 de cette loi a modifié l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme qui a pour objet de définir le contenu du règlement du PLU. D'une part, la possibilité de fixer un coefficient d'occupation du sol et une superficie minimale de terrain constructible a été supprimée. De fait, les articles 5 et 14 du règlement sont supprimés dans toutes les zones du PLU. La densité n'est plus régie que par les dispositions de l'article 9 fixant une emprise au sol maximale des constructions.

D'autre part, les constructions existantes dans les zones naturelles et situées hors du périmètre de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées précisément délimités, ne peuvent faire l'objet que d'une adaptation ou d'une réfection, à l'exclusion de tout changement de destination. Un seul secteur de taille et de capacité d'accueil limitées a été délimité jusqu'à présent au sein du plan de zonage du PLU : il s'agit du secteur Nc correspondant au cimetière existant. Afin de préserver strictement les continuités écologiques, il n'est pas souhaitable d'en délimiter d'autres.

Or, l'article N 2 du règlement autorise actuellement l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation et les piscines qui leur sont liées dans la limite de 30 % de la surface de plancher du bâtiment d'origine existant à la date d'approbation du PLU et de plus de 50 m². Cette disposition n'est donc pas conforme au nouvel article L.123-1-5 du code de l'urbanisme qui prévoit expressément que seules l'adaptation et la réfection des constructions existantes peuvent être autorisées, prohibant toute extension mesurée. En conséquence, il convient de supprimer purement et simplement cette disposition de l'article N 2.

Une nouvelle présentation du règlement s'impose donc dans chaque zone.

Dispositions existantes :

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

1- Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les installations, aménagements et infrastructures liées à la sécurité
- Les aménagements, constructions et installations liés et nécessaires au fonctionnement de l'autoroute,
- Les installations nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité, à l'exclusion de tout bâtiment de plus de 5 m² ou de plus de 5 mètres de hauteur.

- Les installations classées liées et nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de l'autoroute, ainsi que les constructions et activités de restauration, les aménagements liés à l'activité d'une aire de service,
- Les exhaussements et affouillements liés aux aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone,
- Les aménagements et les installations nécessaires à la mise en valeur des sites en milieu naturel. Ces aménagements devront respecter le milieu naturel existant et ne pas dénaturer de par leur localisation et leur aspect le caractère des lieux,
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation et les piscines qui leur sont liées, dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment d'origine existant à la date d'approbation du PLU et de plus de 50 m², cette possibilité n'étant offerte qu'une fois. De plus, l'emprise au sol des constructions annexes ne devra pas excéder 60m².

Dispositions modifiées :

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

1- Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les installations, aménagements et infrastructures liées à la sécurité
- Les aménagements, constructions et installations liés et nécessaires au fonctionnement de l'autoroute,
- Les installations nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité, à l'exclusion de tout bâtiment de plus de 5 m² ou de plus de 5 mètres de hauteur.
- Les installations classées liées et nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de l'autoroute, ainsi que les constructions et activités de restauration, les aménagements liés à l'activité d'une aire de service,
- Les exhaussements et affouillements liés aux aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone,
- Les aménagements et les installations nécessaires à la mise en valeur des sites en milieu naturel. Ces aménagements devront respecter le milieu naturel existant et ne pas dénaturer de par leur localisation et leur aspect le caractère des lieux,
- L'aménagement ~~et l'extension mesurée~~ des constructions à usage d'habitation ~~et les piscines qui leur sont liées, dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment d'origine existant à la date d'approbation du PLU et de plus de 50 m², cette possibilité n'étant offerte qu'une fois. De plus, l'emprise au sol des constructions annexes ne devra pas excéder 60m².~~ existantes, dans la mesure où cet aménagement ne crée pas de surface de plancher.

MODIFICATION N° 13

La dernière modification consiste en la mise à jour de la liste des servitudes d'utilité publique en raison de la création d'une nouvelle liaison électrique souterraine à 63 000 volts entre les postes de La Trinité-Victor et Monte-Carlo. Cette nouvelle ligne à haute tension, déclarée d'utilité publique par arrêté préfectorale en date du 11 juin 2013, doit être intégrée à la liste des servitudes d'utilité publique I4 (code de l'énergie) annexée au PLU (annexe n°7), conformément à l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.