

PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 octobre 2010
Révision simplifiée n° 1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 23 septembre 2013
Modification n° 1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 24 février 2014
Modification n° 2 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 19 février 2015
Modification n° 3 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 26 novembre 2015
Modification n° 4 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 30 mars 2017
Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2013
Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 23 septembre 2013
Modification simplifiée n°3 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 28 septembre 2017
Modification simplifiée n° 4 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 17 février 2021
Déclaration de projet n° 1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 4 octobre 2018
Mise à jour du plan et de la liste des servitudes d'utilité publique par arrêté du Maire du 4 janvier 2017
Mise à jour de la liste des servitudes d'utilité publique par arrêté du Maire du 22 mars 2019
Mise à jour des annexes avec intégration du Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrain et suppression de la ZAC de la Colle par arrêté du Maire du 25 juin 2020
Mise à jour de la liste des servitudes d'utilité publique et des annexes avec intégration du Règlement Local de Publicité par arrêté du Maire du 7 février 2022
Mise à jour du plan et de la liste des servitudes d'utilité publique par arrêté du Maire du 26 janvier 2023
Modification n° 5 approuvée par délibération du Conseil municipal du 22 décembre 2025



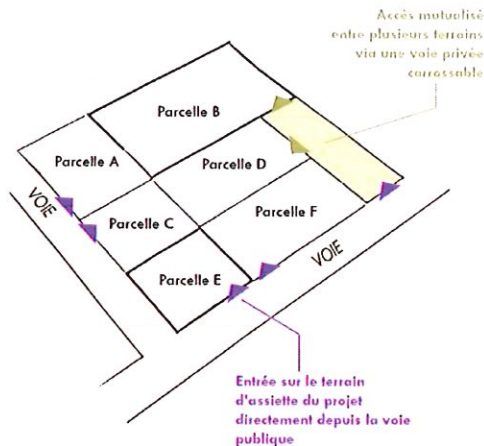
TITRE INTRODUCTIF - LEXIQUE ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLES.....	2
TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	22
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	32
ZONE UA.....	33
ZONE UB.....	40
ZONE UC.....	50
ZONE UD.....	61
ZONE UE.....	73
ZONE UF	78
ZONE UG	85
ZONE UH.....	94
ZONE UM	100
ZONE US.....	106
ZONE UV.....	113
ZONE UY.....	118
ZONE UZ.....	123
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE	133
ZONE AUa.....	134
ZONE AUb.....	141
ZONE AUc.....	144
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	146
ZONE A	147
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	152
ZONE N	153
TITRE 6 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLOTURES.....	159

TITRE INTRODUCTIF LEXIQUE ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLES

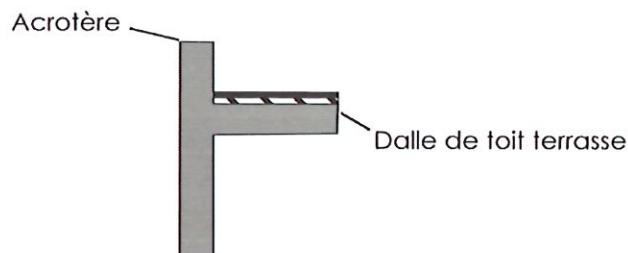
Le présent document est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - LEXIQUE

- **Accès** : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.



- **Acrotère** : élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse (dans une limite de 0,50 m portée à 1 mètre de hauteur en cas de toiture arborée), à la périphérie du bâtiment et constituant un rebord (hors garde-corps).



- **Affouillements et exhaussements de sol** : Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.

Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m², ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (cf. définition : « carrière »).

Ces réalisations peuvent également être concernées :

- par une procédure relative à la loi n° 92-3 du 03 janvier 1992 et du décret n°2007-397 du 22/03/2007 (titre III – impacts sur le milieu aquatique ou sur la sécurité publique (rubriques 3.1.1.0, 3.1.3.0, 3.2.2.0, 3.2.3.0, 3.2.5.0)).
- par des dispositions du règlement d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN).

- **Aléa** : L'aléa est un phénomène résultant de facteurs ou de processus qui échappent, au moins en partie, au contrôle de l'homme : inondation, cyclone, glissement de terrain, éruption volcanique, séisme, tsunami. L'aléa ne devient un risque qu'en présence d'enjeux humains, économiques et environnementaux, possédant une certaine vulnérabilité (fragilité). Par exemple : un typhon sur un atoll désert de l'océan Pacifique n'est pas un risque, mais un cyclone sur des secteurs habités de l'île de La Réunion devient un risque majeur et peut provoquer des dommages considérables.

- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le terrain privé :
 - lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est l'alignement « actuel »,
 - lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est l'alignement « futur » ou « projeté ». Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur les documents graphiques et est repris dans le tableau des emplacements réservés.

- **Allée** : voie interne à l'unité foncière, bordée d'arbres.

- **Annexe** : Toute construction non attenante à un bâtiment, située sur la même unité foncière, dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui du bâtiment légalement autorisé dans la zone. Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

Exemples d'annexes (liste non exhaustive) : ateliers, abris à bois, abris de jardin, et pool-houses, locaux techniques, garages pour le stationnement des véhicules, etc...

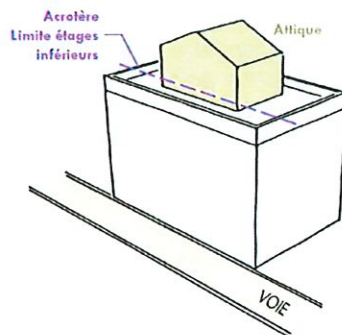
La destination des annexes au titre du Code de l'urbanisme correspond à celle du bâtiment.

Exemple : Le garage d'une maison est à destination d'habitation au titre du Code de l'urbanisme.

- **Arbre de haute tige** : Arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum 1,80 m de hauteur à maturité. A la plantation, il devra avoir une hauteur globale minimale de 2.50 m et un diamètre de tronc de 15 cm.

- **Artificialisation des sols** : transformation d'une surface à caractère naturel, agricole ou forestier par des actions d'aménagement, pouvant entraîner son imperméabilisation totale ou partielle.

- **Attique** : Dernier étage qui termine le haut d'une construction et qui a une superficie inférieure à celle de l'étage inférieur.



- **Auvent** : Petit toit en saillie, aménagé ordinairement au-dessus des entrées de bâtiments, pour protéger de la pluie.

- **Balcon** : Plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction et au-dessus du niveau du sol formant une saillie en surplomb de celui-ci, délimité par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment.

- **Bâtiment** : Construction close et couverte présentant des espaces intérieurs utilisables. Elle se distingue de l'annexe car elle est destinée à abriter en priorité des personnes (logements, bureaux, équipements...), des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles...).

Les règles qui s'appliquent aux bâtiments peuvent faire l'objet d'exception pour les saillies qui les composent.

- **Caravane** : Véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

- **Carrières** : Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis à l'article L111-1 du Code minier, ainsi que les affouillements de sol (à l'exception de ceux rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation

de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m², ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

- **Changement de destination** : Acte permettant de changer le motif de l'édification d'une construction selon les catégories de destinations et sous-destinations définies aux articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme.

- **Chaussée** : La chaussée est la partie d'une route qui est aménagée pour la circulation des véhicules. Les bandes cyclables sont intégrées à la définition de la chaussée.

- **Clares-voies** : Clôture ou garde-corps ajouré, fait de pièces disjointes.



Exemples de dispositifs à claires voies

- **Clôture** : Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement ou des règles de sécurité.

NOTA BENE : Ne constitue pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc.

- **Construction** : Tout ouvrage sur une unité foncière résultant de l'assemblage de matériaux par l'intervention humaine. Cela englobe les bâtiments et les annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, comme les piscines, les bassins....

L'usage d'une construction peut être multiple : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôts, ou services publics et d'intérêt collectif.

- **Construction contiguë** : Est contiguë une construction qui est accolée à une limite ou à une autre construction sur la majeure partie de sa longueur.

- **Construction en premier rideau** : Ce sont les constructions (hors annexes) implantées en première bande, directement visibles depuis les voies (publiques ou privées) ou emprises publiques.

- **Construction en second rideau** : Ce sont les constructions situées à l'arrière d'une première construction ou rangée de constructions de premier rideau (hors annexe) sur le même terrain. Pour autant, elles peuvent être visibles depuis les voies (publiques ou privées) ou emprises publiques.

- **Construction existante** : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante

- **Consommation d'énergie primaire** : Consommation conventionnelle du projet, portant sur les consommations de chauffage, de refroidissement, d'éclairage, de production d'eau chaude sanitaire et d'auxiliaires (pompes et ventilateurs).

- **Corniche** : Saillie couronnant une construction. La corniche constitue à la fois un élément de décor et de protection de la façade. Elle peut supporter un chéneau ou une gouttière et limite le ruissellement de l'eau de pluie sur les murs extérieurs.

- **Coupe et abattages d'arbres** : La coupe ou l'abattage se différencie du défrichement dans le sens où celle-ci n'a pas pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à un régime de déclaration préalable prévu à l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme et peuvent l'être également au titre du Code forestier.
- **Cour commune** : Prévue par l'article L 471-1 du code de l'urbanisme, il s'agit d'une servitude de droit privée instituée par convention, ou par voie judiciaire, entre deux propriétaires voisins consistant le plus souvent en une servitude « *non aedificandi* », qui interdira de bâtir sur une certaine distance à compter de la limite séparative (sur une ou plusieurs propriétés puisque la servitude peut être réciproque). Étant constitutive de droits réels immobiliers, elle doit être publiée au service de publicité foncière (décret du 4 janvier 1955) pour être opposable aux acquéreurs successifs. Dans ce cas, la limite à retenir pour l'application de la règle de prospect n'est plus la limite séparative du terrain du projet mais la limite opposée du terrain frappé d'inconstructibilité par la servitude. Ainsi, la nouvelle limite à prendre en compte issue de la servitude s'impose non seulement au propriétaire du terrain bénéficiant de celle-ci mais également à celui du terrain grevé puisque la règle de prospect s'applique aussi à partir de la frontière de la servitude située sur son terrain.
- **Débit de fuite** : débit de vidange d'un ouvrage de rétention et/ou infiltration d'eau. Dans ce dernier cas, on parle de débit d'infiltration.
- **Défrichement** : Toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre (Code forestier, art. L.341-1). Renvoyer ajouter procédure Etat
- **Démolition** : Action de démolir une construction existante. Un permis de démolir peut être exigé, dans certains secteurs protégés au titre du patrimoine architectural, urbain ou paysager, pour démolir, en tout ou partie, un bâtiment. Toutefois, ce permis n'est pas obligatoire sur l'ensemble du territoire (articles R 421-27 à R 421-29 code de l'urbanisme), sauf délibération du conseil municipal. Cette autorisation préalable peut être nécessaire si le projet de démolition :
 - concerne une construction
 - inscrite au titre des monuments historiques,
 - identifiée comme devant être protégée par le plan local d'urbanisme ou par délibération du conseil municipal, après enquête publique
 - ou s'il se trouve :
 - dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou aux abords des monuments historiques,
 - dans un site inscrit, classé ou en instance de classement,
 - dans un secteur de la commune où le permis de démolir a été instauré.
- **Desserte** : Infrastructures carrossables et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, situés hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.
- **Destination principale d'un bâtiment ou d'une construction** : destination qui occupe une surface supérieure à 50% de la surface de plancher totale du bâtiment ou de la construction concernée.
- **Domaine public** : Ensemble des biens sur lesquels les personnes publiques ont un droit de propriété et qui sont affectés soit à l'usage du public, soit au service public.
- **Eaux pluviales / eaux de ruissellement** : Il n'existe pas de définitions officielles mais seulement des acceptions relativement consensuelles dans le milieu professionnel.
 - Les **eaux dites pluviales** sont, dans l'acceptation commune, la partie de l'écoulement qui est « gérée » par des dispositifs dédiés (infiltration, stockage, collecte, transport, traitement éventuel) ; elles interagissent en permanence avec les eaux souterraines et les autres réseaux.
 - Les **eaux dites de ruissellement** sont la partie de l'écoulement qui n'est pas « gérée » par ces dispositifs. Elles s'écoulent pour partie en surface et empruntent en particulier les rues. Elles transportent de nombreux macro-déchets et sont parfois d'une forte turbidité, jusqu'à constituer des laves torrentielles. Une part chemine dans le sous-sol (zone dite

non saturée, tranchées et conduites...). Elles se stockent et se déstockent, en situation de fortes pluies, pas seulement dans le sol, mais aussi en surface (zones inondées) et dans le sous-sol (parkings, caves).

Les eaux pluviales (au sens des eaux « gérées ») et les eaux de ruissellement sont, avec ces définitions, les deux facettes d'une même et seule eau qui circule sous, sur et à travers la ville. Leur distinction, telle que décrite ci-dessus, reste difficile parce qu'elles s'alimentent réciproquement d'amont en aval.

- **Eaux usées domestiques (EUD) :** elles proviennent des différents usages domestiques de l'eau. On en distingue deux grandes catégories :

- o les eaux ménagères (ou « grises ») qui proviennent des salles de bain et des cuisines. Ces eaux sont généralement chargées en détergents, graisses, solvants et débris organiques...
- o les eaux « vannes » qui proviennent des rejets des toilettes et qui sont chargées de diverses matières organiques azotées et de germes fécaux.

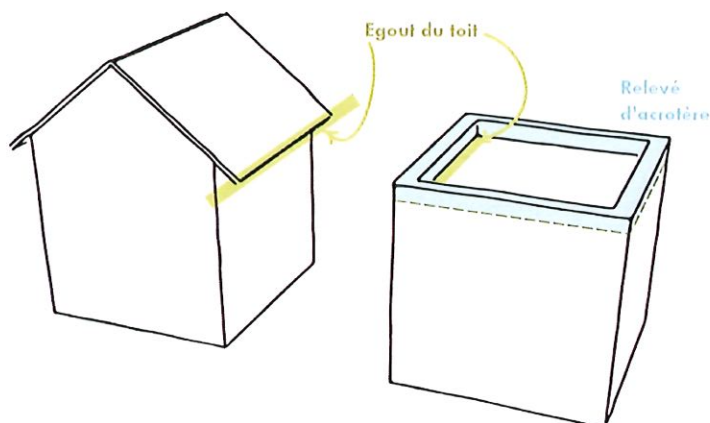
- **Eaux usées non domestiques (EUND) :** elles proviennent de tous les usages autres que domestiques. Elles sont le plus souvent très différentes des eaux usées domestiques en termes de qualité et de quantité. En effet, leurs caractéristiques varient significativement d'une industrie à l'autre et en plus des matières organiques et des composés azotés ou phosphorés, elles peuvent également contenir des produits toxiques, des micropolluants minéraux et/ou organiques.

- **Eaux usées assimilées domestiques (EUAD) :** le principe d'eaux usées assimilées à des eaux usées domestiques est défini à l'article R.213-48-1 du code de l'environnement qui stipule :

« Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles pour lesquelles les pollutions de l'eau résultent principalement de la satisfaction de besoins d'alimentation humaine, de lavage et de soins d'hygiène des personnes physiques utilisant des locaux desservis ainsi que de nettoyage et de confort des locaux. »

Elles correspondent aux eaux usées issues d'activités précisément répertoriées en annexe de l'arrêté modifié du 21 décembre 2007 relatif aux modalités d'établissement des redevances pour pollution de l'eau et pour modernisation des réseaux de collecte.

- **Egout du toit :** partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltrations. En cas de toiture plate, l'égout de toit correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.



- **Emprises publiques :** elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, parkings de surface publics, voies SNCF, délaissés de tout ordre...) ou d'équipements public.

- **Emplacements Réservés :** Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement de voies ou de carrefours, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts. Ils sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. La construction pour

un autre objet que celui de l'emplacement réservé est interdite sur les terrains, bâtis ou non, faisant l'objet d'un emplacement réservé au PLU.

- **Espace Boisé Classé :** Les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (E.B.C.), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les E.B.C. peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal). Situé dans une zone urbaine, l'E.B.C. est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire. Il peut toutefois recevoir un aménagement hydraulique non invasif de type noue, fossé, jardin de pluie à condition de ne pas atteindre au système racinaire des arbres.

Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, cependant, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.

- **Espaces libres imposés :** il s'agit des surfaces hors espaces verts imposés, hors bâtiments et hors surfaces non closes à rez-de-chaussée.

Ex : espaces artificialisés non couverts tels que les terrasses, piscines, voies d'accès, places de stationnement, etc.

- **Espaces verts :** Les espaces verts désignent tout espace
 - dont le revêtement est perméable ;
 - dans lesquels il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
 - faisant l'objet d'un traitement ou d'un aménagement végétal naturel et recevant des plantations.

- **Espaces verts en pleine terre :** il s'agit des espaces verts naturels sous lesquels aucun sous-sol ni aucun aménagement n'est réalisé, à l'exception des ouvrages participants à la bonne gestion des eaux pluviales.

Exemples d'éléments non pris en compte dans le calcul des espaces verts en pleine terre : voies privées, épaisseur des murs de clôture, murs de soutènement, bandes de roulement des véhicules servant d'accès aux places de stationnement, places de stationnement, piscines, espaces végétalisés situés sur des volumes hors sol (garage, toiture-terrasse, jardinières, bacs à fleurs, systèmes de nids d'abeilles, etc.)

- **Exhaussement :** Remblais ou surélévation du sol.

- **Extension :** Création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principal. Une surélévation constitue une extension verticale d'un bâtiment.

- **Exploitation agricole / forestière :** Cf. Constructions à destination d'exploitation agricole et forestière.

- **Façade :** Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature

- **Façade d'un terrain :** limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.

- **Faîtage :** Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

- **Gabarit :** Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

- **Gestion traditionnelle des eaux pluviales** : mode de gestion ayant recours à des ouvrages de collecte et de stockage enterrés. Il regroupe un ensemble de techniques reposant sur le concept du « tout tuyau ». Les eaux pluviales sont collectées et concentrées vers un même exutoire.

- **Gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP)** : mode de gestion développant, de façon coordonnée entre toutes les échelles d'espaces pertinentes (urbains, périurbains et ruraux à leur amont direct), la multiplicité des fonctionnalités des systèmes et équipements contribuant à la gestion de l'eau de pluie. Cette gestion contribue à :

- valoriser l'usage et la présence de l'eau en ville,
- réduire les flux de pollution par temps de pluie,
- limiter dans les situations de pluies très fortes la formation d'écoulements occasionnels, rapides et concentrés et de zones d'accumulation.

Elle cherche, dans toute la mesure du possible, à gérer les eaux au plus près du lieu où la pluie est tombée et à minimiser les ruissellements ou, à défaut, leurs effets sur les vies humaines et les biens.

La Communauté d'Agglomération Cannes-Pays de Lérins a élaboré un guide pédagogique de la gestion intégrée des eaux pluviales à destination des administrés qui doit être pris en compte.

- **Habitation légère de loisirs** : Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (article R111-37 du Code de l'Urbanisme).

- **Impasse** : Une impasse est une voie ouverte à la circulation publique (y compris si la voie est une propriété privée) disposant d'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

- **Imperméabilisation** : recouvrement d'un sol par un matériau imperméable (ex : asphalte, béton ...) qui entraîne notamment une altération de la capacité d'infiltration de l'eau. Les constructions, les revêtements artificiels (voiries, parkings, etc.) et les aménagements souterrains conduisent à l'imperméabilisation de vastes surfaces, ce qui provoque une forte perturbation du cycle de l'eau à une échelle locale voire globale.

- **Infiltration** : processus par lequel l'eau pénètre plus ou moins profondément dans le sol. L'infiltration participe à l'alimentation des écoulements souterrains et donc aussi à la recharge des nappes souterraines.

L'imperméabilisation des sols diminue fortement les possibilités d'infiltration, que ce soit en profondeur vers la nappe ou vers les couches superficielles.

- **Installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou autorisation)** : Sont considérées comme installations classées, au titre du Code de l'environnement, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières, au sens des articles 1^{er} et 4 du Code minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

La nomenclature est un catalogue exhaustif des activités des ICPE. Vous pouvez la consulter sur le site AIDA. Elle est divisée en 4 catégories de rubriques d'activité :

- rubriques 1000 : Substances
- rubriques 2000 : Activités
- rubriques 3000 : Activités "IED"
- rubriques 4000 : Substances et mélanges dangereux

- **Installations accessoires** : auvents rampes d'accès, terrasses amovibles accolées aux HLL et résidence de loisirs installées sur des terrains aménagés.

- **Installations techniques** : Les équipements techniques sont des équipements qui ne s'inscrivent pas directement dans la volumétrie de la construction mais qui lui sont nécessaires

(antennes, cheminées, transformateur d'électricité, puits de chaleur, édicule d'ascenseur, panneaux solaires...)

- **Jardins familiaux** : il s'agit de regroupements de jardins, gérés par une association ou un organisme public, mis à disposition de particuliers, afin qu'ils en jouissent pour leurs loisirs, à l'exclusion de tout usage commercial.

- **Jardin de pluie** : une dépression peu profonde et plantée, utilisée en gestion intégrée des eaux pluviales comme technique de traitement et de stockage. »

- **Liaison douce** : Une liaison douce est un cheminement dédié aux modes de transports "doux" comme le vélo, le roller, la trottinette, la marche à pied, etc. Elle est séparée des voies pour véhicules motorisés dans le but d'assurer la sécurité des usagers.

- **Limites séparatives** : Limites mitoyennes avec une autre propriété. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques. Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites latérales aboutissant directement à une voie ou à une emprise publique, sans inflexion.
- Les limites latérales de fond de terrain n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

- **Linéaire sur voie** : le linéaire sur voie s'applique voie par voie et ne se cumule pas pour les constructions à l'angle de deux voies.

- **Local accessoire** : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

- **Logement de fonction** : logement dont la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

- **Logement locatif social et logement social** : les logements locatifs sociaux et les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L 302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

- **Lotissement** : division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (article L442-1 du Code de l'Urbanisme).

- **Lucarnes** : baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture généralement à deux ou trois pentes (croupe) formant des noues avec le pan de toiture principal. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa façade peut être en maçonnerie.

- **Maison de retraite** : l'expression « maison de retraite » est un terme générique qui recouvre une grande diversité de types d'établissements, caractérisés par le degré d'autonomie plus ou moins important des résidents qu'ils accueillent et par l'intensité du suivi médical qu'ils proposent. Rentrent dans la catégorie des maisons de retraite au sens du présent règlement :

- les USLD : UNITÉS DE SOINS DE LONGUE DURÉE
Leur mode de prise en charge (par l'Assurance Maladie), leur organisation et l'importance du personnel médical sont similaires à ceux d'un hôpital auquel elles sont généralement rattachées. Ces unités accueillent des personnes âgées qui nécessitent un suivi et des actes médicaux en permanents (prescription, examens, soins, ...).
- les EHPAD : ETABLISSEMENTS D'HÉBERGEMENT POUR PERSONNES AGÉES DEPENDANTES
Ce statut créé en 2002 correspond à des maisons de retraite « médicalisées ». Les EPHAD offrent un suivi médical renforcé (médecin coordonnateur, personnel infirmier important) et une prise en charge de personnes âgées en perte partielle, voire totale d'autonomie comme celles atteintes de la maladie d'Alzheimer. Pour

autant l'EHPAD n'a pas pour vocation à dispenser des actes médicaux, et chaque résident conserve son médecin traitant.

- **LES MAISONS DE RETRAITES « CLASSIQUES »**

Aucun médecin n'est présent et le personnel infirmier ou d'accompagnement est moins nombreux. Elles accueillent en règle générale des personnes relativement autonomes.

- **LES FOYERS LOGEMENT**

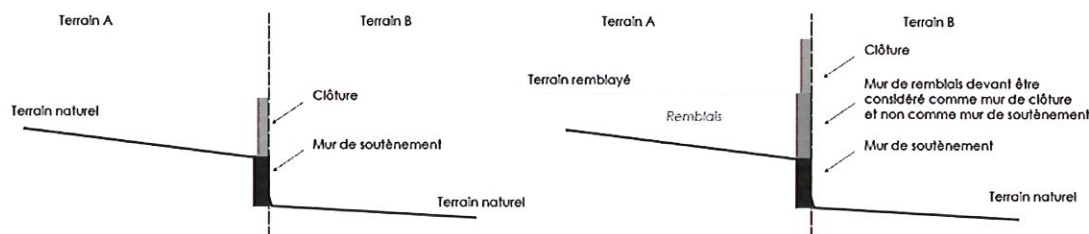
Ces structures d'hébergement sont généralement rattachées à des communes et les résidents y bénéficient d'un logement indépendant. Ils correspondent donc à des personnes âgées ayant conservées toute leur autonomie.

Toute création d'une maison de retraite doit respecter le cadre législatif et réglementaire posé par le code de l'action sociale et des familles.

- **Modénature** : Ensemble des différents ornements ou traitement ornementaux de façade qui expriment la plastique (encadrement des baies, corniche, bandeau, fronton, etc.). Leurs proportion et dispositions participent d'un style architectural.

- **Mur de remblai** : cf. mur de soutènement.

- **Mur de soutènement** : Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.



- **Mutualisation du stationnement** : Le principe de mutualisation consiste à rassembler dans un même dispositif de stationnement les besoins de plusieurs projets immobiliers proches, sur un même site ou au sein d'une même construction.

- **Noue** : Fossé large et peu profond, souvent végétalisé, susceptible de stocker les eaux pluviales, avant infiltration ou évacuation vers un exutoire.

- **Opération d'aménagement / Opération d'ensemble** : Une opération d'aménagement, ou opération d'ensemble, est une opération permettant de réaliser un aménagement complexe. Elle suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule.

Elle permet de répondre aux objectifs politiques poursuivis par la personne publique compétente et à un besoin identifié, qu'il s'agisse des communes et EPCI, des autres collectivités territoriales et de leurs groupements. L'opération d'ensemble est l'expression concrète du projet de la collectivité et des objectifs de développement durable exprimés dans les documents d'urbanisme.

Une opération d'aménagement peut avoir pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

- **Ordre continu** : Les constructions sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.
- **Oriel** : avancée en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade (fenêtre en baie ou fenêtre arquée).
- **Parcelle** : portion de terrain constituant l'unité cadastrale de base.
- **Parcelles dites en drapeau** : Les unités foncières dites « en drapeau » sont en greffe sur une voie (chaussée + trottoir) ou emprise de desserte via un linéaire étroit correspondant à une voie d'accès ou un chemin privatif. Leur surface principale est située en recul vis à vis de l'alignement, dont elle est séparée par une ou plusieurs autres parcelles.
- **Perméabilité d'un sol** : capacité d'un sol à infiltrer l'eau (Normalisation Française XP P 16-002 (2007) - Glossaire assainissement).
- **Personnes pouvant être accueillies** : pour le calcul des places de stationnement, il s'agit du public à l'exception des membres du personnel.
- **Plan de masse** : document présentant de manière suffisamment détaillée l'ensemble des informations répertoriées aux articles R431-9 (et R431-10), R431-36, R441-3 (et R441-4), et R 441-10 du code de l'urbanisme.
Ce plan présente notamment l'implantation et la hauteur d'une ou plusieurs constructions, le tracé des voies de desserte et des raccordements.
- **PPR / Plan de prévention des risques** : Le Plan de Prévention des Risques prévisibles est établi sous la responsabilité du préfet. Le Plan de Prévention des Risques (PPR) permet de délimiter les zones à risques et d'y prescrire les mesures préventives nécessaires.
- **PPRi** : Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) d'inondation
- **Pleine terre** : Epaisseur de terrain, naturel ou reconstitué, sans aucun sous-sol aménagé, plus ou moins favorable à l'accueil de végétation.
- **Pourcentage de pente** : Le pourcentage de pente permet de décrire le relief en exprimant le rapport entre la dénivellation et la distance horizontale.

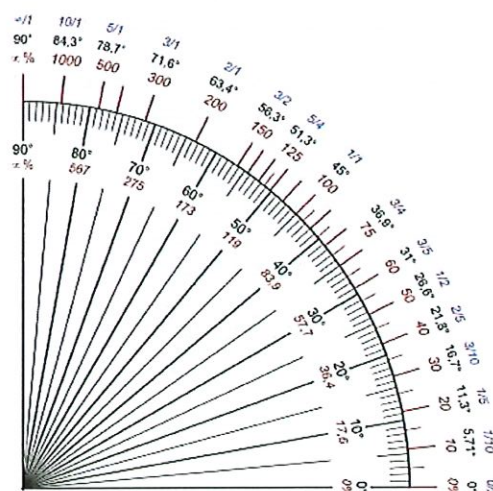


Diagramme de pentes sur quart de cercle avec les principales valeurs en pourcentage, degrés et ratio

- **Programme** : Ensemble des actions prévues au sein d'un projet d'aménagement/de construction proposé dans le cadre d'une demande d'autorisation de droit du sol.
- **Prospect** : Distance minimale à respecter par rapport aux limites séparatives, aux emprises publiques ou entre bâtiments implantés sur un même terrain.

- **Réhabilitation** : Travaux d'amélioration ou de mise en conformité globale d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur de celui-ci (exemples : réhabilitation d'une grange, d'un vieil immeuble ou d'une bâtisse délabrée). La réhabilitation peut s'accompagner ou non d'un changement de destination.
- **Rénovation** : Travaux ayant pour objet de rétablir une construction dans son état originel.
- **Remblais** : exhaussement du sol par apport de matériaux, y compris tout ce qui fait obstacle à l'écoulement (bâtiments, éléments de structure, parking sur remblais...).
- **Renouvellement urbain** : forme d'évolution urbaine par reconstruction de la ville sur elle-même, par recyclage de ses ressources bâties et foncières. Le renouvellement urbain est une voie alternative à l'étalement urbain.
- **Réseau hydraulique superficiel (réseau hydraulique de surface)** : sont rattachées sous ce vocable l'ensemble des « surfaces linéaires » où cheminent préférentiellement les eaux de ruissellement qu'elles soient naturelles (cours d'eau, vallons, thalwegs ...) ou artificielles (fossés connexes aux voiries, fossés agricoles de drainage des terres, canaux de colature, caniveaux, chaussées ...).
- **Résidence hôtelière ou résidence de tourisme** : Etablissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offert en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale. Une résidence de tourisme peut être composée de natures d'hébergement variées : appartement, chambre, mobile home (type camping).
- **Rétention** : stockage temporaire des eaux de pluie. Les eaux retenues sont ensuite transférées progressivement dans les milieux naturels (rivières, nappes) ou au réseau en dernier recours.
- **Retrait** : zone non construite dont la largeur est mesurée à l'horizontale, depuis le mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.
- **Ripisylve** : ensemble des formations boisées (arbres, arbustes, buissons) qui se trouvent aux abords d'un cours d'eau. L'absence de ripisylve favorise l'érosion et le déplacement du cours d'eau.
- **Risque** : Il ne faut pas confondre aléa, risque et vulnérabilité. L'**aléa** est un phénomène (naturel, technologique) plus ou moins probable sur un espace donné. La **vulnérabilité** exprime le niveau d'effet prévisible de ce phénomène sur des enjeux (l'homme et ses activités). Le **risque** peut être défini comme la probabilité d'occurrence de dommage compte tenu des interactions entre facteurs d'**endommagement (aléas)** et facteurs de **vulnérabilité** (peuplement, répartition des biens). Certains résument ainsi ces définitions par une formule : "risque = aléa x vulnérabilité". La notion de risque recouvre à la fois le danger potentiel de **catastrophe** et la perception qu'en a la société, l'endommagement potentiel, comme celle de l'endommagement effectif. Un risque peut être d'origine naturelle ou peut avoir des causes purement anthropiques (risques technologiques, risques géopolitiques par exemple).
- **Ruissellement** : circulation des eaux de pluie à la surface du sol. L'imperméabilisation des sols favorise le ruissellement des eaux pluviales au détriment de leur infiltration.
- **Saillie** : Partie de construction dépassant le plan de façade ou de toiture : les balcons, bow-windows, encorbellements, contreforts, corniches, moulures, consoles, corbeaux et débords de toitures sont des saillies.
- **Servitudes d'utilité publique (SUP)** : servitudes administratives instaurées au motif de l'utilité publique après enquête publique. Ces servitudes se répartissent en quatre catégories :
 - o Servitudes de conservation du patrimoine : Patrimoine naturel, Patrimoine culturel (monuments historiques, monuments naturels et sites) et Patrimoine sportif ;

- Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements : Énergie, Mines et carrières, Canalisations, Communications et Télécommunications ;
- Servitudes relatives à la défense nationale ;
- Servitudes liées à la salubrité et à la sécurité publique : Salubrité publique et Sécurité publique (surfaces submersibles, plans de prévention des risques, protection autour des mines et carrières).

Elles sont annexées au PLU mais sont déterminées et révisées de manière indépendante. Elles sont opposables aux autorisations d'urbanisme et s'imposent en plus des règles d'urbanisme.

- **Sol ou terrain naturel** : Le sol ou terrain naturel est celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation (délais ou remblais), même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement autorisés ou non soumis à autorisation d'urbanisme.

- **Souche** : Dispositif maçonné posé sur une toiture, recevant les conduits d'une cheminée ou de ventilation.

- **Superstructure** : sans que cette liste soit exhaustive, il s'agit des édicules d'ascenseurs, des escaliers, des garde-corps, des réservoirs, des chaufferies, des VMC, des appareils de climatisation, des paraboles et des antennes.

- **Surface de plancher (SP)** : 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 :

- a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- c) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- d) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- e) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- f) 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 L231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- g) 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 ;
- h) 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.

- **Surface de vente** : espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, de ceux affectés à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement, et de ceux affectés à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (Loi n°72-657 du 13 juillet 1972)

- **Taxe d'aménagement** : impôt local perçu par la collectivité sur toutes les opérations de construction nécessitant une autorisation d'urbanisme (permis ou déclaration préalable).

- **Techniques alternatives** : contrairement au mode de gestion du tout-à-l'égout, qui consiste à évacuer le plus rapidement les eaux pluviales vers un réseau d'eau souterrain, les techniques dites alternatives sont basées sur le principe de gestion « à la source ». Leur objectif est de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux de pluies au plus près de leur lieu de production, ce qui permet de redonner aux surfaces d'écoulement un rôle régulateur (qualitatif et quantitatif). Ces techniques constituent une alternative au réseau traditionnel de conduites, ce qui justifie leur nom.

- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou groupe de propriétaires non séparées par une voie.

- **Terrain bâti ou non bâti** : un terrain bâti qui fait l'objet d'une demande de permis de démolir pour la (les) construction(s) existante(s) est considérée comme terrain « non bâti ». Un terrain ne comportant qu'une/des piscine(s) ou qu'un/des bassin(s) n'est pas considéré comme un terrain bâti.

- **Toiture arborée** : Couverture d'un bâtiment partiellement ou totalement recouverte de terre sur une épaisseur minimale de 80 cm et plantée d'arbres de moyenne futaie.

- **Toiture terrasse** : Couverture d'un bâtiment partielle ou totale horizontale ou présentant une pente inférieure à 5%.

- **Toiture végétalisée** : Couverture d'un bâtiment partielle ou totale recouverte de substrat naturel végétalisé.

- **Transparence hydraulique** : La transparence hydraulique est l'aptitude que possède un aménagement / une construction / un ouvrage à ne pas dégrader la situation précédente au regard des écoulements pluviaux et donc à ne pas faire globalement obstacle aux mouvements des eaux. Ainsi, un aménagement / une construction / un ouvrage est considéré "transparent" d'un point de vue hydraulique lorsque, notamment, il n'amplifie pas le volume des écoulements, ne réduit pas significativement la proportion des eaux qui s'infiltrent dans le sol, n'intensifie pas la vitesse d'écoulement des eaux, n'amplifie pas le niveau des plus hautes eaux, n'allonge pas la durée des inondations et n'augmente pas leur étendue.

- **Vallon** : Axe d'écoulement privilégié, naturel à l'origine, situé dans une dépression linéaire qui draine les eaux superficielles d'un bassin versant. Un vallon peut être d'aspect naturel ou fortement anthropisé (transformé par une intervention humaine), notamment couvert, canalisé ou busé.

- **Voie** : une voie dessert une ou plusieurs propriétés et comporte les aménagements nécessaires à la circulation des véhicules automobiles.

- **Voie privée** : la voirie privée est une voie appartenant à une ou plusieurs personnes privées.

- **Voies et emprises publiques** :

- o Sont considérées comme **voies publiques** au sens du présent règlement, les voies existantes ou à créer, privées ou publiques, ouvertes à la circulation publique des véhicules et des personnes, desservant au moins deux propriétés.
- o Sont considérées comme **emprises publiques**, tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques.

- **Vulnérabilité** : La vulnérabilité exprime le niveau d'effet prévisible d'un phénomène naturel (aléa) sur des enjeux (l'homme et ses activités). Elle évalue dans quelle mesure un système socio-spatial risque d'être affecté par les effets néfastes des aléas.

La vulnérabilité, en englobant les enjeux, exprime un degré d'exposition à l'aléa qui peut être évalué par le niveau d'endommagement constaté ou prévu.

La vulnérabilité humaine évalue d'abord les préjudices potentiels aux personnes dans leur intégrité physique (décès, blessés, etc.). La vulnérabilité économique traduit généralement le degré de perte ou d'endommagement des biens et des activités exposées au phénomène.

L'analyse de la vulnérabilité s'appuie sur une description de l'impact du dommage selon différents critères : sensibilité au dommage ; degré de dépendance ; la transférabilité, qui mesure la capacité d'adaptation ; la résilience, qui mesure la capacité de cicatrisation après l'événement.

- **Zone d'aménagement Concerté (ZAC)** : Zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains (notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés).

La ZAC constitue une procédure d'initiative et d'intérêts publics, même si sa réalisation est susceptible d'être confiée à un aménageur privé. Elle s'utilise essentiellement pour des opérations d'une certaine envergure. Elle permet notamment la discussion, entre les acteurs concernés, sur les éléments de programme (tels que les équipements) et leur financement.

- **Zones humides** : Les zones humides sont des « *terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ». (Art. L.211-1 du code de l'environnement).

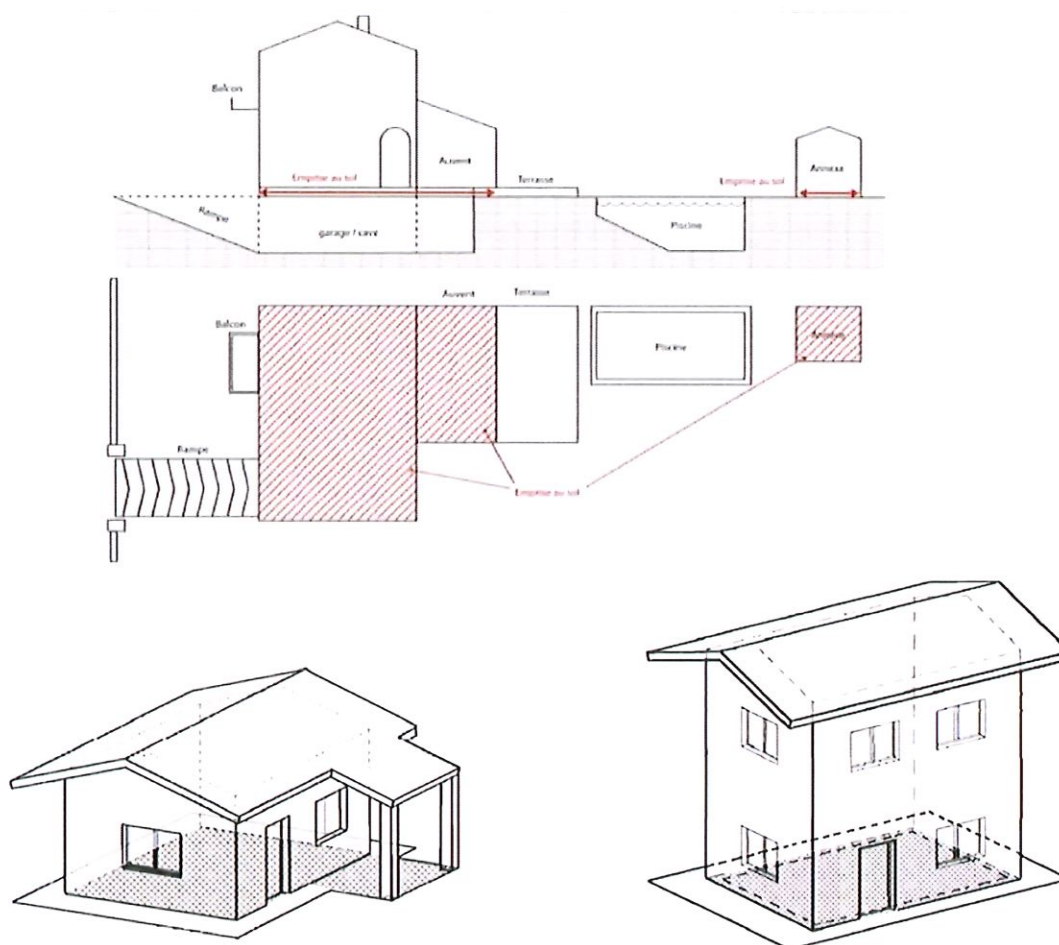
- **Zone Non Aedificandi** : Zone non constructible.

ARTICLE 2 – MODALITES D'APPLICATION DE CERTAINES REGLES DE CONSTRUCTIBILITE

1 - Modalités de calcul de l'emprise au sol :

Dans l'ensemble des zones, l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de l'ensemble des constructions, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, abris voitures, vérandas, pergolas, carport, etc...) exception faite :

- ✓ des éléments de modénature ou architecturaux inférieurs à 220 cm de débord non soutenus par des poteaux (oriel, balcons, débords de toiture, décrochés, porte-à-faux, encorbellements, auvents, pare-soleil, etc...). Ces éléments sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol pour leur partie excédant 220 cm.
- ✓ des terrasses maçonnées d'une surface globale inférieure à 50 m², de plain-pied avec le rez-de-chaussée et d'une hauteur inférieure à 1,50 m. Au-delà de 1,50 m au-dessus du terrain naturel, elles sont prises en compte pour leur partie excédant 50 m² de surface.
- ✓ des rampes d'accès aux constructions, hors éléments en superstructure.
- ✓ des dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, ascenseurs, etc...)
- ✓ des bassins de piscines
- ✓ des constructions enterrées



Toutefois, la définition établie par l'article R 420-1 du code de l'urbanisme pour déterminer le champ d'application des autorisations d'urbanisme et la nécessité de recourir à un architecte ainsi que celle pouvant être donnée par les Plans de Prévention des Risques Naturel applicables sur le territoire communal dans l'ensemble des zones du présent règlement restent applicables.

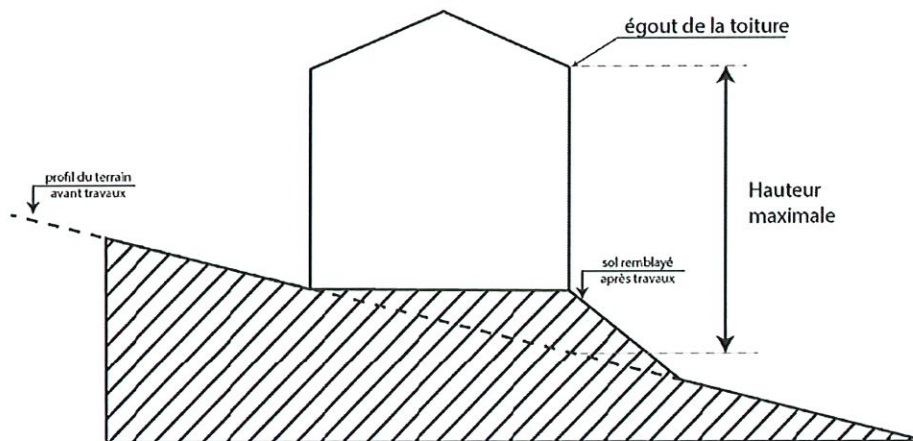
2 - Modalités de calcul de la hauteur

Sauf dispositions spécifiques précisées dans la zone concernée, les modalités de calcul de la hauteur sont définies ci-après.

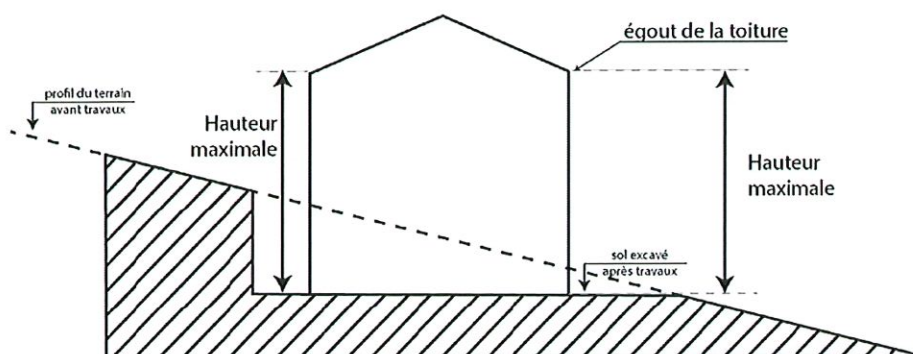
Règles générales relatives aux hauteurs

La hauteur maximale des constructions est mesurée :

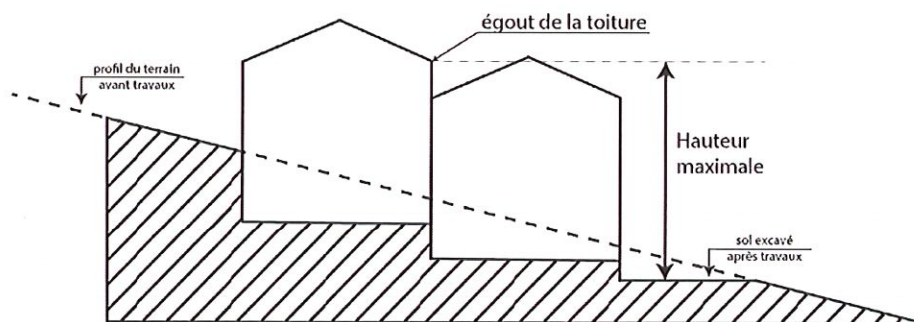
- pour les constructions implantées à l'alignement, du point le plus bas de la limite d'emprise de fait de la voie existante confrontant les constructions
- **OU** pour les constructions implantées en retrait de l'alignement, du point le plus bas de toutes les façades établies par rapport au niveau du sol naturel existant avant travaux ou excavé après travaux ;
- sur la plus haute façade, jusqu'à :
 - o l'égout du toit le plus haut dans le cas d'une toiture à pente ;
 - o au faitage dans le cas d'une toiture mono-pente ;
 - o au point bas de l'acrotère lorsqu'il s'agit d'une toiture terrasse ou sur la surface d'impact de l'eau en l'absence d'acrotère.



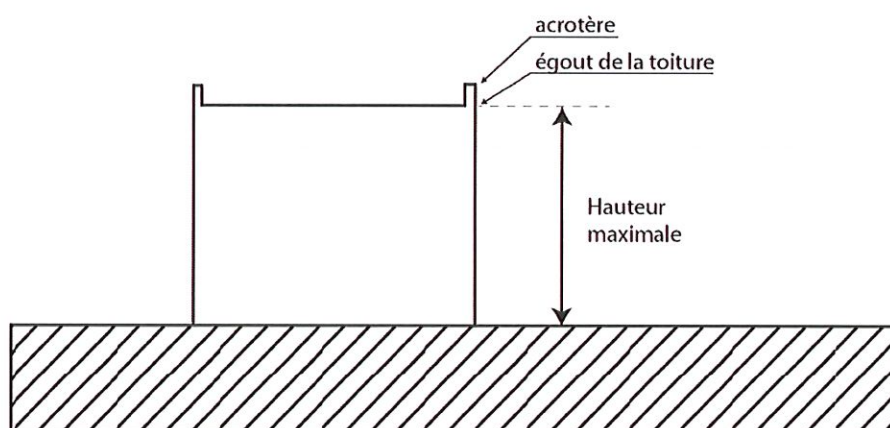
cas d'une construction avec sol remblayé



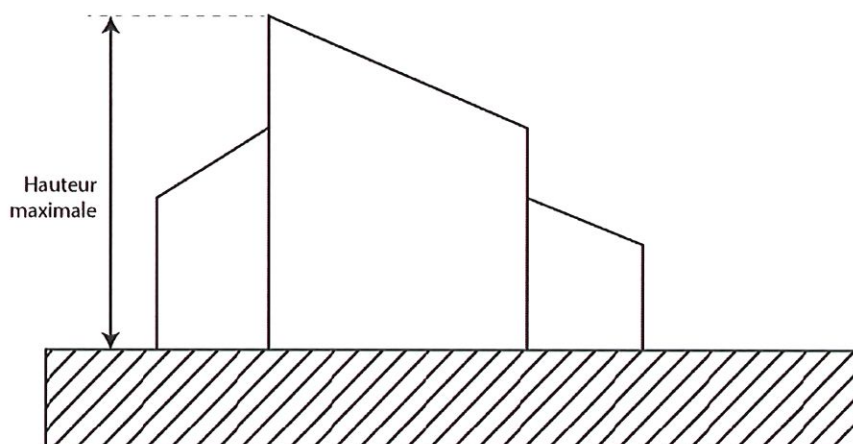
cas d'une construction avec sol excavé



cas d'une construction composée de multiples corps bâtis en pente



cas d'une construction avec une toiture terrasse



cas d'une construction avec une toiture à plusieurs pentes

Règles dérogatoires :

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale :

- les ouvrages et éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, réservoirs, machineries, chaufferies, ouvrages abritant des escaliers débouchant en toiture et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, gaines de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, etc.) et autres superstructures dans la limite de 2 m de hauteur tout compris à l'exception des cheminées, à condition d'être en retrait de 2 m minimum par rapport à l'aplomb de la façade. Ces dérogations s'appliquent également aux bâtiments existants qui dépassent la hauteur admise.
- les murs de soutènements enterrés dans la continuité des façades.

- les dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments existants régulièrement édifiés.

3 – Modalités d'application de la règle relative aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les articles « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie ou d'une emprise publique.

Lorsque le recul est matérialisé sur le document graphique par des polygones d'implantation, des emplacements réservés ou de recul minimal (marges de recul), les constructions doivent alors respecter ce recul. Dans les autres cas, elles doivent respecter les règles de recul, d'alignement ou d'implantation définies aux articles 6 de chaque zone.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise de cet emplacement réservé déterminant la future limite entre la voie et le terrain.

Cependant, ces règles ne s'appliquent pas :

- **aux bâtiments existants :**
 - dans le cadre de l'entretien, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale des bâtiments existants légalement autorisés ;
 - pour la mise en place de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur.
- **à certains ouvrages et aménagements :**
 - les ouvrages nécessaires à la construction de places de stationnement situés sur des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 30 % (la pente étant calculée en prenant le point le plus haut et le point le plus bas du terrain) hors voies à grande circulation.
 - les terrasses en bois ajourées sur plots ;
 - Les murs de soutènement reconstitués et existants avant travaux clôtures ;
 - les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition de faire l'objet d'un habillage et de ne pas générer de nuisances sonores ou visuelles.
- **concernant les équipements publics**
 - aux ouvrages, installations et équipements d'intérêt collectif et de services publics, y compris ferroviaire ou liés aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications ;

Ces implantations différentes sont autorisées à condition que :

- la construction initiale soit reconnue conforme au niveau administratif (construction légalement autorisée) ;
- l'extension ou la construction nouvelle ne représente pas une gêne pour la sécurité publique ;
- l'extension ou la construction nouvelle assure une bonne intégration dans le paysage urbain.

4 – Modalités d'application de la règle relative aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les articles « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » concernent les limites latérales et de fond de parcelles qui séparent un terrain privé d'autres terrains privés ainsi qu'aux limites confrontées à une voie privée.

Lorsque le recul est matérialisé sur le document graphique par des polygones d'implantation, les constructions doivent alors respecter ce recul. Dans les autres cas, elles doivent respecter les règles de recul définies aux articles 7 de chaque zone.

Cependant, ces règles ne s'appliquent pas :

- **aux bâtiments existants**

- dans le cadre de l'entretien, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale des bâtiments existants légalement autorisés ;
 - pour la mise en place de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur
- **à certaines ouvrages et aménagements :**
- les ouvrages nécessaires à la création de places de stationnement :
 - o si l'accès automobile n'est pas réalisé à partir de la voie créant l'alignement et sous réserve que l'accès utilisé conserve une bonne visibilité ;
 - o situés sur des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 30 % (la pente étant calculée en prenant le point le plus haut et le point le plus bas du terrain) hors voies à grande circulation ;
 - les terrasses en bois ajourées sur plots ;
 - les clôtures ;
 - les murs de soutènement reconstitués et existants avant travaux clôtures ;
 - les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- **concernant les équipements publics**
- aux ouvrages, installations et équipements d'intérêt collectif et de services publics, y compris ferroviaire ou liés aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications ;

Ces implantations différentes sont autorisées à condition que :

- la construction initiale soit reconnue conforme au niveau administratif (construction légalement autorisée) ;
- l'extension ou la construction nouvelle ne représente pas une gêne pour la sécurité publique ;
- l'extension ou la construction nouvelle assure une bonne intégration dans le paysage urbain.

5 – Modalités de calcul des coefficients d'espaces verts de pleine terre

Les espaces verts de pleine terre désignent les espaces faisant l'objet d'un traitement ou d'un aménagement végétal naturel sous lesquels aucun sous-sol ni aucun aménagement n'est réalisé, à l'exception des ouvrages participants à la bonne gestion des eaux pluviales.

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal y compris les Zones d'Aménagement Concerté approuvées.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables au territoire communal, sans que cette liste soit limitative :

1 – Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique
- R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
- R.111-26 (ancien article R.111-5) : respect des préoccupations d'environnement
- R.111-27 (ancien article R.111-21) : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

2 – Restent applicables, nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions des articles du Code de l'Urbanisme :

- L.424.1 (ancien articles L.111-9 et L.111-10) (sursis à statuer)
- L.421-1 à L.421-9 (autorisations de construire)
- L.113-1 (ancien article L.130-1) et suivants (espaces boisés classés)
- L.410-1 et R.410-1 et suivants (certificats d'urbanisme)
- L.451-1 à L.451-3 (permis de démolir)
- L.443-1, L.444-1 et R.443-1 et suivants (camping, caravanage et résidences mobiles ou démontables constituant un habitat permanent)

3 – S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

- La Directive Territoriale d'Aménagement approuvée le 2 décembre 2003
- La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages
- La loi du 3 janvier 1992 "loi sur l'eau"
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont reportées sur un document annexé au plan local d'urbanisme
- Les périmètres sensibles définis en application des articles L.113-8 (ancien article L.142-1) et suivants du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles :

• **Les zones urbaines, indiquées zones U, comprenant :**

- une zone UA
- une zone UB
- une zone UC
- une zone UD
- une zone UE
- une zone UF
- une zone UG
- une zone UH
- une zone UM
- une zone US

- une zone UV
- une zone UY
- une zone UZ
- **Les zones d'urbanisation future, indiquées zones AU, comprenant :**
 - une zone AUa
 - une zone AUb
 - une zone AUc
- **Les zones agricoles, indiquées zones A.**
- **Les zones naturelles, indiquées zones N, comprenant :**
 - une zone N dite zone naturelle stricte
 - une zone Nc dite zone naturelle où existent déjà, de façon limitée et diffuse, des constructions
 - une zone Ne dite zone naturelle où sont admises les constructions et aménagements d'intérêt collectif et général
 - une zone Ns dite zone naturelle de pratique de sports et de loisirs

Ces différentes zones figurent sur les documents graphiques. Elles comportent également des sous-secteurs spécifiques définissant des règles particulières édictées par le présent règlement.

Sur les documents graphiques figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.
- Les arbres isolés ou entités végétales remarquables classés au titre de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du Code de l'Urbanisme et répertoriés dans l'annexe du présent règlement (pièce n° 4.1).
- Le report indicatif des zones soumises à des risques naturels.
- Les éléments de paysage, ouvrages et bâtiments à protéger et à mettre en valeur, répertoriés dans l'annexe du présent règlement (pièce n° 4.1).
- Des servitudes de Plan Local d'Urbanisme définies au 4° de l'article L.151-41 (ancien article L.123-2) du Code de l'Urbanisme, pour la réalisation des objectifs de mixité sociale. Ces dispositions sont détaillées dans le document listant les emplacements réservés.
- Des marges de recul définissant des zones non aedificandi non constructibles, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires aux services publics.
- Les secteurs dans lesquels un dépassement des règles du plan local d'urbanisme est autorisé en application de l'article L151-28 2° (ancien article L.127-1) du code de l'urbanisme délimités dans l'annexe graphique 7.10.
- Les secteurs dans lesquels est instituée une servitude de mixité sociale au titre de l'article L 151-15 (ancien article L123-1-5 II) du code de l'urbanisme délimités dans l'annexe graphique 7.10.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE ET RECONSTRUCTION DES BATIMENTS DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

En toutes zones est autorisée la reconstruction dans le même volume et à l'identique des surfaces de plancher détruites, des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que :

- la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées,
- la construction soit licite,
- le sinistre responsable de la destruction ne soit pas lié au risque naturel auquel la construction en cause était exposée, à l'exclusion du risque sismique.

En outre, est autorisée la reconstruction des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition que cette reconstruction respecte les principales caractéristiques de ces bâtiments et que ceux-ci ne soient pas concernés par un risque élevé (article L.111-15, anciennement article L111-3 du Code de l'Urbanisme).

La reconstruction après démolition totale de bâtiments est exclue du champ d'application de cet article.

ARTICLE 6 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Nonobstant les dispositions du présent règlement, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, sont autorisés dans toutes les zones, sous réserve de leur bonne inscription dans le site.

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE

1 – Protection du patrimoine archéologique

L'article R.111-4, rappelé ci-dessous, demeure applicable :

« Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

En vertu de cet article et conformément aux dispositions du code du patrimoine (livre V, titre III), toute demande d'autorisation d'utilisation des sols (permis de construire, permis de démolir...) ne pourra être accordé qu'après examen du dossier par le Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie) et éventuellement après exécution des prescriptions qu'il aura émises sur des parcelles concernées par un site archéologique.

Toute découverte fortuite de vestige archéologique doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelle de Provence Alpes Côte-d'Azur (Service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du Code du patrimoine.

2 – Protection des sites inscrits et classés

- Les sites classés

Les sites classés sont des monuments naturels ou des sites présentant un intérêt général du point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

Dans un site classé, seuls peuvent être autorisés les travaux compatibles avec le site (entretien, restauration, mise en valeur).

Tous les travaux susceptibles de modifier l'aspect ou l'état d'un site classé sont soumis à autorisation spéciale (article L341-10 du Code de l'environnement), à l'exception des travaux d'entretien normal des constructions et d'exploitation courante des fonds ruraux.

Selon la nature et l'ampleur des travaux, l'autorisation spéciale est délivrée soit par le Ministre chargé des sites, soit par le Préfet du département.

- **Les sites inscrits**

L'inscription concerne des sites méritant d'être protégés mais ne présentant pas un intérêt suffisant pour justifier leur classement, ou constitue une mesure conservatoire avant un classement.

L'inscription entraîne l'obligation pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'entretien normal sans avoir avisé, quatre mois à l'avance, l'administration de leur intention (article L341-1 du Code de l'environnement).

En l'absence de demande d'autorisation d'urbanisme, cette déclaration préalable est adressée au Préfet de département, qui recueille l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

3 – Protection des entités végétales remarquables

Les articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme permettent, dans le cadre du PLU :

- « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »
- « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Ces entités végétales remarquables sont identifiées dans la pièce 4.1 du PLU.

Les prescriptions qui y sont applicables sont les suivantes :

- Tous travaux ayant pour effet de détruire, modifier ou supprimer une entité végétale remarquable identifiée au document graphique, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- La suppression partielle de ces entités, pour des motifs de sécurité (risque avéré pour la sécurité des personnes ou de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment)), doit être compensée par des plantations de niveau équivalent. Les arbres de hautes tiges abattus, après autorisation, doivent être remplacés à raison de 1 pour 1 par des arbres de hautes tiges et d'essence équivalente.

4 – Protection des immeubles, espaces publics, monuments et sites à protéger pour des motifs d'ordre culturel et historique

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (ancien L123-1 5 III 2°) permet au règlement « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Ces éléments sont identifiés dans la pièce 4.1 du PLU.

Les prescriptions qui y sont applicables sont les suivantes :

- Les entités repérées sont à conserver et à restaurer, leur démolition est interdite, sauf cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- Les travaux sur constructions existantes doivent préserver la cohérence de plan, de volumétrie, forme des toitures, couvertures, débords, modénature, composition de façade, menuiseries extérieures, devantures. Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de :
 - ✓ respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt architectural et remédier aux altérations qu'il a subies (restitution des dispositions d'origine, suppression des adjonctions parasites).

- ✓ respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- ✓ mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- ✓ dissimuler les installations techniques, proscrire la pose d'éléments extérieurs ;
- ✓ préserver les espaces libres, jardins, cours, parcs, pour leur valeur d'accompagnement et de mise en valeur du bâti. Les espaces libres et le bâti protégé constituent un ensemble patrimonial indissociable ;
- ✓ interdire toute extension ou nouvelle construction susceptible d'entrer en conflit ou de porter atteinte à la composition architecturale ou paysagère de l'ensemble. Toute extension ou nouvelle construction doit s'intégrer harmonieusement dans le site sans modifier la lecture de l'ensemble répertorié, par des propositions, un traitement et une implantation adaptés ;
- ✓ conserver en lieu et place les éléments architecturaux, urbains ou annexes qui participent à la qualité paysagère de l'ensemble (clôtures, portails, kiosque, fabriques, bassins, puits, fontaines, pergolas, restanques, rocaille...) ;
- ✓ préserver la composition paysagère du site (parc, alignement végétal, arbres caractéristiques, perspectives, allées, bosquets, traitements des cheminements...) qui forme un ensemble cohérent avec le bâti ;
- ✓ prévoir un traitement des accès cohérent avec le site ;
- ✓ assurer aux espaces libres un traitement de qualité cohérent avec l'ensemble répertorié.

5 – Protection des oliveraies, des restanques et des paysages

Les périmètres de protection des oliveraies, restanques et paysages sont délimités en application des articles L 151-19 et L 151-23.

Ces éléments sont identifiés dans la pièce 4.1 du PLU.

Les prescriptions qui y sont applicables sont les suivantes :

➤ Pour les oliveraies :

- Les oliveraies identifiées dans le règlement feront l'objet d'un entretien rigoureux afin de veiller à la pérennité des arbres qui les constituent.
- Aucun olivier ne pourra être abattu, sauf si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou des biens (risque de chute).
- Dans tous les cas, l'abattage devra faire l'objet d'une déclaration préalable et ne sera autorisé que s'il constitue l'ultime solution pour pallier tout risque ou dommage. L'olivier abattu devra obligatoirement être remplacé par un sujet équivalent.
- Aucun affouillement, exhaussement du sol, aménagement ou construction ne pourra être réalisé à moins de 5 mètres de celle-ci, sauf en cas d'aménagement hydraulique permettant de réduire le ruissellement des eaux et sous réserve de ne pas porter atteinte au système racinaire des arbres ni à leur pérennité.

➤ Pour les restanques :

- Lorsqu'ils présentent des dégradations naturelles ou accidentelles les murs de pierres sèches devront être remis en état à l'identique et dans les règles de l'art.
- Les restanques présentent un rythme spécifique, lié à la déclivité des terrains. Ce rythme doit être respecté en conservant des hauteurs de murs identiques à l'existant.
- Les murs nouvellement construits devront être raccordés aux murs existants, dans l'esprit des aménagements traditionnels : les restanques se terminant généralement par un mur en retour vers le haut du versant, contre un chemin ou un écoulement d'eau.
- Afin d'éviter toute fragilisation des restanques par le déchaussement des pierres, aucun arbre ou haie ne devra être planté sur le rebord de la terrasse ou au pied du mur. Il devra être laissé un espace adapté à la taille des sujets et aux capacités d'accueil de la terrasse.

- Dans le cas de murs en pierres sèches faisant limite de propriété, les clôtures devront être discrètes. Elles devront être positionnées en retrait du mur d'au moins 80 cm. Les murs bahut en parpaings sont totalement proscrits en rehausse des murs en pierres sèches.
 - Toute intervention sur ces restanques, non soumise à permis de construire, devra être précédée d'une « Déclaration préalable » et éventuellement d'un « Permis de démolir » (R151-43).
 - Les constructions, lorsqu'elles sont permises par le règlement, devront s'intégrer au mieux dans le paysage dans le respect du terrain naturel, des hauteurs et largeurs des terrasses, parallèlement à celles-ci, sans destruction des murs de pierres hors emprise des constructions.
- Pour les paysages :
- Les constructions seront orientées parallèlement aux courbes de niveau et s'adapteront au mieux à la topographie de la parcelle.
 - Les terrassements seront réduits au strict minimum et ne devront pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
 - Seuls les affouillements indispensables aux constructions autorisées peuvent être réalisés, à plus de 10 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'aménagement hydraulique permettant de réduire le ruissellement des eaux et à condition de ne pas porter atteinte au caractère du site.
 - Les exhaussements du sol naturel supérieurs à 50 cm sont strictement interdits, sauf prescriptions particulières en zones inondables et cas d'aménagement hydraulique permettant de réduire le ruissellement des eaux et à condition de ne pas porter atteinte au caractère du site.
 - En présence de terrasses en restanques, celles-ci devront être préservées. Les constructions autorisées devront s'intégrer au mieux dans le paysage, dans le respect du terrain naturel, des hauteurs et largeurs des terrasses, parallèlement à celles-ci, sans destruction des murs de pierres, hors emprise de la construction. Les aménagements hydrauliques permettant de réduire le ruissellement des eaux y sont admis à condition de ne pas porter atteinte à la stabilité des restanques.
 - Aucun arbre de plus de 3 mètres de hauteur ou dont le tronc est supérieur ou égal à 30 cm de diamètre ne pourra être abattu, (sauf étude phytosanitaire ou risque de chute).
 - Afin de compenser la minéralisation des sols, un arbre d'essence locale de tige supérieure à 2 mètres devra être planté par tranche de 30 m² de surface imperméabilisée.

ARTICLE 8 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

1 – Zones de risques

▪ Risques géologiques et géomorphologiques

Le territoire de Mougins est partiellement concerné par des risques géologiques et géomorphologiques.

Les zones en cause sont repérées sur les cartes d'aléas n° 7.4.1 et 7.4.2 annexées au dossier de P.L.U.

Les zones de risque fort sont reportées sur les documents graphiques sous les intitulés GAE5 et GAG5. Dans ces zones, la règle est l'inconstructibilité, à l'exception des extensions limitées des constructions existantes et la construction des annexes à ces dernières dans les conditions fixées par le présent règlement.

Dans les zones d'aléa L, la règle est l'information des constructeurs des conditions des possibilités de construire.

▪ Risques d'incendies de forêt

Le territoire de Mougins est partiellement concerné par des risques d'incendies de forêt.

Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt approuvé par arrêté préfectoral le 12 septembre 2008 sont annexées sous les n° 7.3.1 et 7.3.2.

Le plan de zonage précise les zones assujetties à un danger fort, moyen ou modéré qui sont détaillées dans le plan de zonage du P.P.R.I.F. (annexe n° 7.3.1).

Dans ces zones, sont applicables, outre les dispositions du présent règlement, celles énoncées dans l'annexe n° 7.3.2. (règlement du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt).

▪ **Risques inondation**

Le territoire de Mougins est partiellement concerné par des risques d'inondation, dont ceux issus du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la basse vallée de la Siagne et du Plan de Prévention des Risques Inondations de la commune approuvé par arrêté préfectoral du 25 juillet 2023.

Les annexes graphiques n° 7.1.4 fixent par ailleurs:

1) Une zone non aedificandi attachée aux territoires répertoriés comme concernés par un risque d'écoulement des eaux d'une vitesse supérieure à 0,5 m/s ou une hauteur d'eau supérieure à 1 mètre pour une crue de référence centennale (zone d'aléa fort).

Dans cette zone, sont interdits tous travaux, remblais, exhaussements du sol, ouvrages, aménagements ou constructions à l'exception :

- Des travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments à condition de ne pas aggraver les risques ou de ne pas en créer de nouveaux.
- Des travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque à condition de ne pas les aggraver par ailleurs.
- Des réparations effectuées sur un bâtiment sinistré à condition que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité des biens soit réduite.
- Des changements de destinations des bâtiments à condition de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées.
- Des surélévations de bâtiments à condition de ne pas augmenter le nombre des personnes exposées au risque.
- Des clôtures sans mur bahut constituées d'un simple grillage et portails à claire-voie à condition d'assurer le libre écoulement des crues.
- Des infrastructures et réseaux publics à condition de ne pas entraver l'écoulement des crues et de ne pas aggraver le risque.

2) Une zone d'aléa modéré dans laquelle la construction est possible, repérée sur les annexes graphiques n° 7.1.4., où la vitesse d'écoulement des eaux est inférieure à 0,5 m/s et une hauteur d'eau inférieure à 1 mètre, sous réserve que la cote d'implantation du plancher ou du premier niveau aménagé soit égale à la cote de référence mentionnée sur les annexes graphiques n° 7.1.4., augmentée de 0,20 mètre, la cote de référence étant l'altitude rattachée au Niveau Général de la France (N.G.F.) de tout point de la crue de référence centennale. Elle est, en un lieu donné, calculée par extrapolation entre les cotes voisines connues.

3) Une zone d'expansion des crues issue d'études réalisées par la Dreal Paca.

Dans cette zone, la construction est possible à condition de surélever le plancher du premier niveau aménagé, d'un mètre du terrain naturel côté vallon. De fait, la hauteur maximale de la construction à l'égout du toit est augmentée d'autant.

En cas de superposition avec la zone d'aléa modéré, c'est la cote la plus élevée qui s'applique.

Dans ces zones d'aléa modéré et d'expansion des crues, les sous-sols ayant une hauteur sous plafond supérieure à 1,20 mètre y sont totalement proscrits.

Les clôtures sont constituées d'un simple grillage sans mur bahut, les portails doivent être à claire-voie afin de ne pas gêner le libre écoulement des eaux.

Les remblais et exhaussements du sol sont interdits.

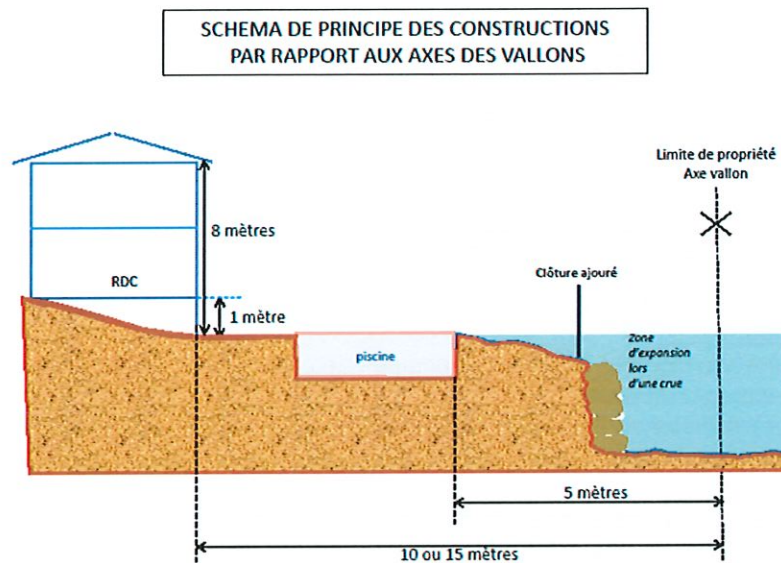
De plus, dans ces zones pourront être interdites les constructions favorisant la concentration d'un nombre important de personnes.

4) Des marges de recul matérialisant les limites d'implantations des bâtiments par rapport à l'axe des vallons identifiés (10 m ou 15 m).

Toutefois, les bassins des piscines pourront être implantés à une distance minimum de 5 mètres de l'axe de ces vallons à condition de ne pas réduire leur lit.

Pour les vallons dont la marge de recul n'est pas matérialisée, toute construction devra se tenir à un minimum de 5 mètres de leur axe, à condition de ne pas réduire leur lit.

Ces règles d'implantation ne s'imposent pas aux vallons busés dans les règles de l'Art et à condition de ne pas augmenter le risque hydraulique.



Dispositions applicables sur l'ensemble du territoire communal

1) Tout ouvrage réduisant le lit des vallons ou (et) modifiant les berges est interdit.

Néanmoins, des travaux d'aménagements hydrauliques seront autorisés à condition de :

- fournir une étude hydrogéologique portant sur le confortement des berges
- ne pas aggraver le risque hydraulique en amont ou en aval et sur la berge opposée en modifiant la morphologie du vallon
- respecter la législation en matière de police des eaux

2) En dehors des zones précitées, les accès aux sous-sols pourront être réalisés sous réserve d'une étude technique garantissant la protection du sous-sol contre le risque de ruissellement.

▪ Risques sismiques

Le territoire couvert par la Commune de Mougins est situé dans une zone de sismicité n° 1b. En conséquence, sont applicables les dispositions du décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié par le décret 2000-892 du 13 septembre 2000, et de l'arrêté du 2 mai 1997, fixant les conditions d'application des règles parasismiques à la construction.

2 – Zones de bruit

Les dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 et de l'arrêté préfectoral du 27 décembre 1999 relatifs aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit, sont applicables sur la Commune de Mougins aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres suivantes :

- Catégorie 1 – autoroute A8
- Catégorie 2 – R.D. 35 partie, R.D. 6285 partie
- Catégorie 3 – ex. R.N. 85, R.D. 135, R.D. 809 partie, R.D. 409, R.D.3 partie, R.D. 6185, R.D.35 partie
- Catégorie 4 – R.D. 35 partie, R.D. 809 partie, R.D. 3 partie

Ces secteurs sont précisés sur les annexes graphiques n° 7.5.1 et 7.5.2.

Nonobstant les dispositions du présent règlement, les ouvrages de protection phonique sont autorisés sur les unités foncières comprises dans les zones de bruit identifiées en annexe. Toutefois, ces ouvrages ne devront pas excéder une hauteur de 3 mètres au-dessus du terrain naturel et devront s'intégrer correctement dans le site. A ce titre, tous les ouvrages maçonnés devront impérativement, soit être doublés par une haie vive, soit être tapissés de végétation grimpante. De plus ces ouvrages devront être accompagnés d'une attestation d'un Homme de l'Art prouvant leur efficacité ainsi que l'absence d'effet induit sur le voisinage.

ARTICLE 9 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA QUALITE DES OPERATIONS D'ENSEMBLE

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 300 m² de Surface de Plancher ou à partir de 4 logements doit :

- être développée à partir de principes de construction qui prennent en considération les éléments suivants : droit à la lumière naturelle, ventilation naturelle, chauffage et rafraîchissement par des dispositifs sobres en consommation énergétique à empreinte carbone limitée, systèmes d'ombrage (stores-bannes uniformisés), prédominance du végétal ;
- prévoir la prise en compte de l'accès optimisé au soleil (orientation des façades) et de la facilitation des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire, puits provençaux, etc.) ;
- comprendre au moins la moitié de logements à double orientation ;
- prévoir l'utilisation de matériaux de construction répondant aux exigences de performance énergétique et climatique en matière notamment d'isolation thermique et phonique (briques, bois, argile, liège, fibres végétales, terre à bâtir, etc...), le cas échéant en établissant une pré-évaluation de la consommation énergétique du bâti ;
- disposer d'espaces communs partagés de type jardins collectifs, jardins partagés, aires de jeux pour enfants, boulodromes, espaces canins, etc... dont la surface sera proportionnée à la taille de l'opération et au nombre de logements. Ces espaces ne pourront pas être comptabilisés dans le calcul des surfaces en espace vert en pleine terre. Elles devront être réalisées en complément ;
- disposer d'équipements permettant d'assurer le compostage des bio-déchets, de locaux et/ou aires de ramassage des ordures ménagères situés à proximité immédiate du domaine public et de locaux individuels de stockage et rangement pour chaque logement de type caves ou celliers fermés ;
- assurer une intégration harmonieuse du projet dans l'environnement urbain et paysager (covisibilité, etc...)

Des inventaires de terrain devront être, le cas échéant, réalisés pour évaluer les risques d'impact de ce type d'opérations et en minimiser les effets en fonction des enjeux faunistiques et floristiques potentiels relevés : inventaire de la flore et des habitats ; inventaire des insectes ; inventaire des reptiles ; inventaires des chiroptères ; inventaire de l'avifaune nicheuse.

Les opérations individuelles doivent également s'inspirer de ces orientations architecturales et principes constructifs.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

(ZONES U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

LE CENTRE HISTORIQUE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au noyau ancien dense du Vieux Village qui présente une valeur patrimoniale et dont le caractère doit être préservé. Les prescriptions issues de l'étude patrimoniale du centre historique et qui doivent être respectées, sont précisées dans l'annexe du présent règlement (pièce n° 4.1).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

◆ RAPPEL :

- Les démolitions sont soumises à autorisation préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
- L'édification de toute clôture est soumise à déclaration préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
- Les travaux de ravalement de façades sont soumis à déclaration préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie, et les constructions destinées à la fonction d'entrepôts commerciaux.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19k et R.421-23f du Code de l'Urbanisme, autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux).
- Les aménagements visés aux articles R.421-19j et R.421-23e du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de toute nature ou de vieux véhicules.
- L'installation de caravanes et de résidences mobiles visées aux articles R.421-23d et R.421-3j du Code de l'Urbanisme ainsi que le camping hors terrains aménagés.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage y compris le camping à la ferme
- Les habitations légères de loisirs visées à l'article R.111-37 (ancien article R.111-31) du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil.
- Les parcs d'attractions et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les constructions à usage de commerces d'une superficie supérieure à 500 m² de Surface Plancher, y compris les locaux à usage de réserves.

- Les carrières.
- Les piscines.
- Les installations et constructions à usage agricole.
- Les serres.
- Les pylônes.
- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cf. article 1 ci-dessus) sous réserve qu'elles soient autorisées par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt (annexe n° 7.3.2) et qu'elles respectent les prescriptions de ce dernier.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES 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 voies publiques ou privées et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc...

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Divers

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à l'alignement des constructions existantes.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des bâtiments doit respecter celle des bâtiments existants, à l'exception des constructions permettant l'accès tels que soubassements, escaliers, rampes, terrasses, etc..., sous réserve d'une intégration correcte et du respect de l'architecture traditionnelle.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

▪ Conditions de mesure

La hauteur est calculée à l'aplomb de l'égout du toit jusqu'au niveau de la voie longeant la construction.

▪ Hauteur absolue

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres et R+1.

Toutefois, les reconstructions totales ou partielles peuvent aboutir à un dépassement de cette hauteur à condition que les modifications de hauteur n'excèdent pas 50 centimètres (en plus ou en moins), par rapport à la hauteur du bâtiment initial.

▪ Antennes

La hauteur des antennes ne peut excéder 4 mètres au-dessus du bâtiment sur lequel elles sont implantées.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

▪ Dispositions générales

Les constructions, ainsi que les aménagements, les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, et doivent respecter les prescriptions énoncées dans l'étude patrimoniale du centre ancien annexée au règlement (pièce n° 4.1).

▪ Dispositions particulières

Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles. Les peintures et enduits blancs ou blancs cassés sur façades sont interdits.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Notamment, les constructions annexes doivent être incorporées, dans la mesure du possible, aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux.

a – Couvertures

Les pentes et les orientations des couvertures existantes ne devront pas être modifiées.

Les couvertures seront réalisées en matériaux traditionnels, c'est-à-dire en tuiles rondes de type canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé), sans mélange de tuiles plus claires ou de couleurs différentes. Les différences de teintes admises seront celles provenant d'une cuisson plus au moins régulière d'une même argile. Sont aussi acceptées les tuiles vieilles et de récupération. Les tuiles vernissées sont prosrites.

Le système consistant en sous toiture porteuse recouverte par des tuiles rondes, de type canal, anciennes ou vieilles artificiellement sera admis à condition que la sous toiture ne soit jamais apparente et que le recouvrement normal des tuiles soit respecté.

Les couvertures ne comporteront ni lucarnes, ni chien assis. L'emploi de la tôle ondulée ou de plastique n'est pas admis. Il pourra être exigé, lors d'une réfection, la suppression d'ouvrages qui dépareraient manifestement la toiture. Exceptionnellement, les tabatières d'accès aux toitures seront admises.

Des dispositions devront alors être prises pour intégrer les éléments de superstructure en saillie, tels que les locaux techniques ou machineries, conduits et gaines, etc...

La transformation de couvertures en tuiles en toitures terrasses ne sera pas admise.

Lors d'une réfection, et dans le cas de transformations antérieures n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation administrative, le rétablissement de la couverture en tuiles sera exigé.

Les souches de cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons.

Les gouttières seront exclusivement en métal (zinc ou cuivre). Elles pourront être avantageusement remplacées par un chéneau en retrait laissant apparaître les tuiles de rive.

Les tuyaux de descente des eaux pluviales seront obligatoirement verticaux et les dauphins en fonte. Pour les constructions neuves, elles seront intégrées dans le bâtiment et non apparentes.

b – Façades

Si elles ne sont pas réalisées en pierre de pays, les façades seront obligatoirement enduites.

Pierres apparentes

La pierre de taille doit rester apparente partout où elle existe sous forme d'ensemble. Seul est admis le remplacement des parties détériorées par des pierres dont les dimensions, l'aspect, la couleur et le grain sont identiques, le rejointoiement se faisant à fleur de pierre et non en creux ou en bourré.

La restauration des parements par plaquettes en pierre mince est interdite.

Enduits extérieurs

Les murs seront enduits au mortier de chaux et de sable taloché fin. Ces enduits sont destinés à être peints au lait de chaux.

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés ainsi que les revêtements de bois, de faïence ou de pierres plaquées.

A l'occasion du ravalement des façades, on ne cherchera pas à rétablir l'aplomb des façades par des surépaisseurs d'enduit.

Les décors de façade, en particulier toute modénature existante (encadrement de baies, fronton, moulurations...), seront précieusement conservés et restaurés.

Aucune canalisation (eau, vidange...) ne devra être visible en façade.

De même, les climatiseurs ne devront en aucun cas être installés en saillie sur l'extérieur de la façade, ni même posés sur les balcons. Ils devront être dissimulés et habillés.

Ouvertures

Elles respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles, et devront être plus hautes que larges. Il pourra être toléré un aménagement à cette règle dans des cas particuliers :

- fenêtres géminées ou portes fenêtres à l'étage noble,
- fenêtres carrées sous saillants de toiture mais de largeur plus petite que celles des ouvertures de l'étage inférieur.

Les baies doivent être obturées par des persiennes développantes, à l'exclusion des volets brisés ou roulants ; elles seront à lames rases pour la partie habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes. Pour les commerces situés en rez-de-chaussée, les baies pourront être fermées par des grilles métalliques ou en fer forgé.

Toutes les menuiseries extérieures apparentes seront en bois (volets, persiennes, fenêtres...).

Les menuiseries anciennes seront, en règle générale, conservées et restaurées à l'identique de l'existant. Celles ouvrant à l'intérieur des constructions, pourront être remplacées par des menuiseries en aluminium laqué.

Saillies

Toute saillie est interdite, à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement).

Sont interdits : les faux linteaux en bois, les rangs de tuiles au-dessus des linteaux ou en appuis de fenêtre, les écrans horizontaux ou verticaux en maçonnerie, ciment ou matière plastique.

Les garde-corps seront en fer forgé et constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque. Tous les éléments de placage extérieur, quels que soient les matériaux, sont interdits.

Perrons extérieurs

Ils seront pleins, en maçonnerie de pierres apparentes. Le rejointoiement se faisant à fleur de pierre et non en creux ou en bourrelé.

Les garde-corps seront constitués par un exhaussement de la maçonnerie formant parapet à l'exclusion de tout dispositif à claire-voie en tubes, béton, fer forgé.

Les marches de perron seront en pierres du pays brutes ou taillées.

Murs de soutènement et de clôture

Les clôtures et murs de soutènements doivent respecter les dispositions prévues par le titre 6 du règlement.

Murs de restanques

Murs de restanques en pierres : les murs de restanques en pierres situés hors de l'emprise des constructions et des voies d'accès privatifs ne pourront être détruits.

Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle ou naturelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage, etc...). Le rythme des restanques sur les parcelles voisines sera respecté en conservant dans l'aménagement de la parcelle des hauteurs de murs comparables à l'existant.

c – Locaux commerciaux

Tout projet de devanture commerciale doit être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades, du sol jusqu'à l'égout de toiture et viser au rétablissement de son équilibre. Toute séparation entre la partie commerciale et les étages supérieurs, sous forme de fausse génoise ou corniche, est proscrite.

Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

d – Peintures

Les murs extérieurs, enduits comme il est dit ci-dessus, seront revêtus d'un badigeon à la chaux colorée avec des matières naturelles.

Si les façades existantes sont réalisées au ciment et dans le cas où elles ne pourraient être enduites de mortier de chaux (exemple d'une construction en béton), une peinture minérale pourra être utilisée. Dans tous les cas, les peintures de type pliolite seront prohibées. Les peintures et enduits blanc sur façade sont interdits, le blanc cassé n'étant admis, le cas échéant, que pour les éléments de modénature.

Les menuiseries extérieures seront peintes. On emploiera des peintures mates ou satinées. Seules les portes d'entrées des maisons pourront être recouvertes d'un vernis mat ou cirées.

e – Réseaux divers

Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain ou sous génoise ou avant-toit.

Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.

Les coffrets de compteurs, de coupures ou de branchements, seront intégrés dans la maçonnerie, en deçà du nu du mur et doublés d'un portillon bois ou métal peint.

Les panneaux solaires ne sont admis qu'à condition qu'ils soient correctement intégrés dans les jardins privatifs. En aucun cas, ils ne pourront être installés sur les toitures et les façades.

Les cuves de fuel ou de gaz devront être dissimulées.

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades et les balcons. Elles devront être installées dans les combles et, en cas d'impossibilité technique, en toiture sous réserve d'une bonne intégration.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UA 13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, doivent être implantées de manière à préserver les arbres existants. Toutefois, dans la mesure où l'abattage d'arbres présentant un bon état phytosanitaire s'avérerait indispensable, ces derniers doivent être soit transplantés, soit remplacés à raison de deux arbres d'importance au moins équivalente et d'essence locale pour chaque arbre abattu.

- Aucun autre arbre ne peut être abattu sauf si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou des biens (risque de chute). Dans tous les cas l'abattage ne sera autorisé que s'il constitue l'ultime solution pour pallier tout risque ou dommage.
- Les entités végétales remarquables mentionnées au document graphique sont classées comme espaces boisés au titre de l'article L113-1 (ancien article L.130-1) du Code de l'Urbanisme et seront strictement respectées. Recensées à l'annexe du présent règlement (pièce n° 4.1), leur sauvegarde sera intégrée à tout projet de construction ou d'aménagement. Aucun affouillement ou exhaussement, ni construction ou aménagement ne pourra être réalisé à moins de 5 m de ces entités végétales remarquables.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

LES ESPACES URBANISES ET DENSES

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB délimite les quartiers situés de part et d'autre de l'ancienne Route Nationale n° 85, dans la partie Sud du Val de Mougins ainsi que l'ensemble des immeubles collectifs du quartier de Tournamy regroupés dans un secteur UBa.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

◆ RAPPEL :

- Les démolitions sont soumises à autorisation préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
- L'édification de toute clôture est soumise à déclaration préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
- Les travaux de ravalement de façades sont soumis à déclaration préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

1.1 – Hors des zones soumises à des risques naturels

▪ Tous secteurs

- Les constructions d'une superficie supérieures à 20 m² dans le secteur d'études instauré au titre de l'article L 151-41 5° du Code de l'Urbanisme et repéré sur le document graphique.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions et installations à usage agricole.
- Les constructions destinées aux commerces, à l'artisanat autres que celles précisées à l'article UB2 ci-dessous.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19k et R.421-23f du Code de l'Urbanisme, autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux).
- Les aménagements visés aux articles R.421-19j et R.421-23e du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de toute nature ou de vieux véhicules.

- L'installation de caravanes et de résidences mobiles visées aux articles R.421-23d et R.421-3j du Code de l'Urbanisme ainsi que le camping hors terrains aménagés.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage y compris le camping à la ferme
- Les habitations légères de loisirs visées à l'article R.111-37 (ancien article R.111-31) du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil.
- Les parcs d'attractions et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les carrières.
- Les piscines à l'exception de celles mentionnées à l'article UB2 ci-dessous.
- Les pylônes.
- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.

▪ **Secteur UBa**

Toute construction nouvelle et extension des constructions existantes, autres que celles indiquées à l'article UB2.1.

1.2 – Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain de grande ampleur (GA:5) et de feux de forêts

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles indiquées à l'article UB2.2.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 – Hors des zones soumises à des risques naturels

▪ **Secteur UB**

- En application de l'article L.151-15 (ancien L.123-1-5 II) du code de l'urbanisme, dans les secteurs délimités dans l'annexe 7.10, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme sera affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale. Ainsi, il sera réalisé dans les opérations énumérées ci-après un pourcentage de logements locatifs sociaux répondant aux critères de la loi SRU. Cette servitude s'applique aux constructions neuves. Elle s'applique également aux modifications de constructions existantes en cas de création de nouveaux logements par division ou dans le cas de changement de destination ; ainsi qu'aux divisions de propriétés en vue de créer des lots à bâtir dans le cadre d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager.
 - opération de 4 à 10 logements : 35 % minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif social.*
 - opération de 11 à 25 logements : 40 % minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif social.*
 - opération de plus de 25 logements : 50 % minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif social.*

* Le nombre de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU sera arrondi à l'unité à plus proche.

- Dans l'ensemble de la zone, le règlement s'oppose aux dispositions de l'article R.151-21 al.3 (ancien article R.123.-10-1) du code de l'urbanisme. La totalité des règles du PLU s'applique à chaque terrain ou unité issu d'une division, ainsi qu'à chaque construction, sauf pour ce qui concerne les ouvrages techniques, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions destinées aux commerces, à l'artisanat, dans la limite de 500 m² de SP, y compris locaux à usage de réserves, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage.
- Les sous-sols ayant un accès (rampes, escaliers) sur l'extérieur sous réserve d'une étude technique garantissant la protection du sous-sol contre le risque de ruissellement.
- Les piscines à condition qu'elles soient réalisées sur des terrains de plus de 400 m².
- Les affouillements et exhaussements du sol naturel autorisés seront réalisés sous réserve de leur inscription correcte dans le site, à plus de 5 mètres des limites séparatives et devront être limités à une profondeur ou à une hauteur inférieure à 1,50 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux.

▪ **Secteur UBa**

Seuls sont autorisés les reconstructions, les extensions, les changements d'affectation et les travaux d'aménagement des constructions existantes, sans modification de leur emprise initiale.

2.2 – Dans les zones soumises à des risques naturels

2.2.1. – Risques de mouvements de terrain de grande ampleur (GA:5)

- Les piscines et les locaux annexes aux constructions à usage d'habitation existantes.
- L'extension, limitée à 15 m² de SP des constructions à usage d'habitations existantes.

2.2.2. – Risques Incendies de Forêt

- Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cf. articles 1 et 2 ci-dessus), sous réserve qu'elles soient autorisées par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt (annexe n° 7.3.2), et qu'elles respectent les prescriptions de ce dernier.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 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 :

- 5 mètres de chaussée desservant entre 1 et 10 logements,
- 5 mètres de chaussée + 2 mètres de trottoirs desservant plus de 10 logements,
- 3,50 mètres pour les voies en sens unique.

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 15 mètres minimum à la bordure du trottoir.

Les voies d'accès privatives, aires de manœuvres et de stationnement des véhicules légers devront être réalisées en matériaux perméables, en privilégiant si possible la mise en œuvre de bandes de roulement.

▪ **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 doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc...

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

▪ **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

▪ **Assainissement**

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions, de toute surface imperméable doivent être stockées sur le terrain à concurrence de **120 litres** par m² imperméabilisé puis :

- Soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales par le biais d'un limiteur de débit.
- Soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, dispersées à la surface du terrain à plus de 5 mètres des limites séparatives dans les conditions identiques à celles qui existaient en limite de parcelle avant toute intervention.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les bassins à vidange gravitaire devront être privilégiés par rapport aux bassins à vidange par pompe de relevage.

En l'absence de système de rétention :

- Lors d'une augmentation de la surface imperméabilisée d'une propriété, qu'elle soit soumise à une demande d'autorisation d'urbanisme ou pas, le volume du bassin exigé pour la rétention des eaux de pluie sera calculé en tenant compte des surfaces imperméabilisées existantes.
- Lors d'un détachement de parcelle d'une propriété bâtie en vue de créer un ou plusieurs lots à bâtir, il sera exigé la création d'un système de rétention pour le bâti existant avant toute division.

Les projets de permis d'aménager pour la création de lotissements devront faire apparaître un système de rétention dimensionné pour la totalité des surfaces imperméabilisées susceptibles d'être réalisées sur l'ensemble des lots créés.

Pour les programmes de grande ampleur, le concepteur du projet devra privilégier le regroupement des capacités de rétention, plutôt que multiplier les petites entités.

La solution "bassin de rétention" est la plus classique.

A titre d'information, différentes techniques alternatives sont proposées :

- à l'échelle de la construction : toitures terrasses
- à l'échelle de la parcelle : bassins à ciel ouvert ou enterrés, noues, infiltration
- au niveau des voiries : chaussées à structure réservoir, chaussées poreuses, pavées, enrobés drainants
- systèmes absorbants : tranchées filtrantes, puits d'infiltration, tranchées drainantes.

Les solutions retenues en matière de collecte, rétention, infiltration et évacuation, devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager.

A cet effet, une étude hydrogéologique prescrivant le système de rétention et la gestion des eaux pluviales pourra être exigée lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

La conception des bassins devra permettre le contrôle du volume utile lors de leur construction ou dans le cadre des constats d'achèvement des travaux ainsi que pour des visites ultérieures du service gestionnaire.

Le choix des techniques mises en œuvre devra garantir une efficacité durable et un entretien aisé.

Pour les aires de lavage et stations-services un système de traitement séparé des eaux pluviales sera exigé – Système de décantation de l'eau constitué d'un compartiment du bassin principal ou d'un bassin séparé dédié à la fonction de traitement -.

▪ **Divers**

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments, pris en tout point, doivent être implantés à l'alignement existant ou futur des emprises publiques, ou de la limite d'emprise des voies privées.

Les dispositions indiquées ci-dessus ne s'appliquent pas aux travaux de confortement et de surélévation des bâtiments existants.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

▪ **Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies**

Dans une bande de 15 mètres de profondeur à partir de la limite de constructibilité définie à l'article UB6, les constructions devront être édifiées :

- Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- Soit sur une limite latérale et à une distance de l'autre limite au moins égale à 5 mètres.

Au-delà des 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement, la distance horizontale entre tout point d'un bâtiment projeté et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à 5 mètres.

Les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de toute limite séparative.

Les garages et abris voitures peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

▪ **Implantation par rapport aux limites n'aboutissant pas aux voies**

Par rapport à la limite séparative en fond de parcelle, le bâtiment, pris en tout point, devra être situé à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 5 mètres.

Les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de toute limite séparative.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions y compris annexes et piscines, ne peut excéder 80 % de la superficie totale du terrain.

Toutefois, dans le secteur UBa, l'emprise au sol est limitée à l'emprise des constructions existantes.

ARTICLE UB 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

▪ **Conditions de mesure**

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du niveau de la voie longeant la construction projetée jusqu'à l'égout du toit.

▪ **Hauteur absolue**

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 10 mètres et R+2.

Cependant, cette hauteur peut être portée à 13 mètres et R+3 pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les constructions comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

A partir du R+2, le dernier niveau devra être en attique et représenter 80 % maximum de l'emprise de la construction en respectant un retrait minimum de 2,5 m sur tout le périphérique.

La hauteur des garages et abris voitures, implantés en mitoyen, ne peut excéder 3,50 mètres au faîtage.

▪ **Clôtures & Murs de soutènement**

Les clôtures et murs de soutènements doivent respecter les dispositions prévues par le titre 6 du règlement.

▪ **Antennes**

La hauteur des antennes ne peut excéder 4 mètres au-dessus du bâtiment sur lequel elles sont implantées.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

▪ **Dispositions générales**

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de telle manière à préserver au maximum les restanques.

Les murs de restanques en pierres situés hors de l'emprise des constructions et des voies d'accès privatifs ne pourront être détruits.

Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle ou naturelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage, etc...). Le rythme des restanques sur les parcelles voisines sera respecté en conservant dans l'aménagement de la parcelle des hauteurs de murs comparables à l'existant.

Les clôtures et murs de soutènements doivent respecter les dispositions prévues par le titre 6 du règlement.

Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles. Les peintures et enduits blancs sur façades sont interdits, le blanc cassé n'étant admis, le cas échéant, que pour les éléments de modénature.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume.

Les couvertures seront réalisées de préférence en matériaux traditionnels, c'est-à-dire en tuiles rondes de type canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé) et non de couleurs différentes. Des dispositions devront être prises pour intégrer les éléments de superstructure en saillie, tels que les locaux techniques ou machineries, conduits et gaines, etc...

Les systèmes de climatisation ne devront en aucun cas être installés en saillie sur l'extérieur de la façade, ni même posés sur les balcons. Ils devront être dissimulés et habillés.

▪ **Dispositions particulières**

a – **Façades**

Pierres apparentes

La pierre de taille doit rester apparente partout où elle existe sous forme d'ensemble. Seul est admis le remplacement des parties détériorées par des pierres dont les dimensions, l'aspect, la couleur et le grain sont identiques, le rejointoiement se faisant à fleur de pierre et non en creux ou en bourré.

La restauration des parements par plaquettes en pierre mince est interdite.

Enduits extérieurs

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés ainsi que les revêtements de faïence ou de pierres plaquées.

Les décors de façade, en particulier toute modénature existante (encadrement de baies, fronton, moulurations...) seront précieusement conservés et restaurés.

Aucune canalisation (eau, vidange...) ne devra être visible en façade.

Sont interdits les faux linteaux en bois, les rangs de tuiles au-dessus des linteaux ou en appuis de fenêtre, les écrans horizontaux ou verticaux en maçonnerie, ciment ou matière plastique.

b – Locaux commerciaux

Tout projet de devanture commerciale doit être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades, du sol jusqu'à l'égout de toiture et viser au rétablissement de son équilibre. Toute séparation entre la partie commerciale et les étages supérieurs, sous forme de fausse génoise ou corniche, est proscrite.

Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

Les devantures seront établies en retrait par rapport à l'aplomb de la façade.

c – Peintures

A l'exception du secteur UBa, une peinture minérale sera préconisée. Dans tous les cas, les peintures plastiques seront prohibées. Les menuiseries extérieures seront peintes. Les peintures et enduits blanc ou blanc cassé sur façade sont interdits.

d – Réseaux divers

Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain ou sous génoise ou avant-toit. Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.

Les coffrets de compteurs, de coupures ou de branchements, seront intégrés dans la maçonnerie, en deçà du nu du mur et doublés d'un portillon bois ou métal peint.

Les citernes de fuel ou de gaz devront être dissimulées.

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades et les balcons. Elles devront être installées dans les combles et, en cas d'impossibilité technique, en toiture sous réserve d'une bonne intégration.

Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient correctement intégrés dans les jardins privatifs lorsqu'ils existent ou sur les toitures. Ils doivent être regroupés sur une seule partie du terrain. Lorsqu'ils sont installés en toiture, leur insertion doit être cohérente avec l'architecture de la construction et leur dimension totale doit être proportionnelle à la surface de l'ensemble de la toiture. Ils doivent avoir des formes simples et respecter la forme des toits. Pour les constructions neuves, ou en cas de reprise de toitures complètes, ces panneaux doivent être intégrés dans l'épaisseur de la toiture. Pour les constructions existantes, ils peuvent s'implanter en surimposition de la toiture (15 cm d'épaisseur maximum). D'une manière générale, dans un objectif de discrétion, la couleur des panneaux devra être adaptée au toit et mate.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

▪ Dispositions générales

Les places de stationnement doivent être créées sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques ou privées communes.

Exceptionnellement, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut :

- Soit réaliser directement les places de stationnement prévues ci-après sur un terrain lui appartenant dans un périmètre maximum de 300 mètres de rayon du site du projet concerné.
- Soit obtenir dans une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation les places de stationnement prévues ci-après.
- Soit acquérir dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation les places de stationnement prévues ci-après.

Les projets de constructions neuves ou d'extensions de bâtiments existants doivent répondre aux obligations en matière de création de places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, aux vélos et à la recharge de véhicules électriques prévues par le code de la construction et de l'habitation.

▪ **Dispositions particulières**

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

- **Les constructions à usage d'habitation**

2 aires minimum par logement et, au-delà d'une surface de plancher de 60 m², une aire supplémentaire par tranche de 60 m² et une aire de stationnement 2 roues motorisés à concurrence de 2 m² pour 50 m² de SP.

Une place visiteur pour 3 logements.

Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement pour les extensions inférieures à 60 m² des logements existants.

- **Les établissements commerciaux**

Une place pour 25 m² de surface de plancher de vente, 2 places pour 3 emplois, une aire de stationnement pour les 2 roues motorisés d'une surface minimale de 2 m² pour 100 m² de SP. Pour les projets portant sur la création ou l'aménagement de 5 locaux commerciaux au moins, une aire de livraison devra être prévue.

- **Les bureaux**

Une place pour 25 m² de surface de plancher de bureaux, une place visiteur pour 100 m² de surface de plancher et une aire de stationnement des 2 roues motorisés à concurrence de 2 m² pour 50 m² SP.

- **Les hôtels et restaurants**

Une place par chambre et une aire pour 10 m² de salle de restaurant et 1 place pour 3 emplois.

- **Les établissements d'enseignement**

- Pour les écoles du premier degré : 1 aire par classe et 1 aire par emploi administratif.
- Pour les établissements du second degré : 2 aires de stationnement par classe et 5 m² par classe pour le stationnement des deux roues.
- Pour les autres établissements : 1 aire pour 4 personnes pouvant être accueillies, une aire de stationnement des 2 roues motorisés d'une surface minimale de 2 m² pour 4 personnes pouvant être accueillies et 1 aire par emploi administratif

- **Les bâtiments hospitaliers et para-hospitaliers**

Une place de stationnement pour 3 chambres, une place par employé, une aire de stationnement pour les 2 roues motorisés d'une surface minimale de 2 m² pour 50 m² de SP et une aire de livraison.

– Les bâtiments recevant du public

Une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies et une aire de stationnement pour les 2 roues motorisés d'une surface minimale de 2 m² pour 4 personnes pouvant être accueillies.

N.B. : La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

- 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 minimale de tige de 2,50 mètres pour deux aires de stationnement.
- Les arbres existants situés dans l'emprise des futures constructions ne pourront être abattus qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite replantés nombre pour nombre et avec des essences locales.
- Aucun autre arbre ne peut être abattu sauf si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou des biens (risque de chute). Dans tous les cas, l'abattage ne sera autorisé que s'il constitue l'ultime solution pour pallier tout risque ou dommage.
- Les entités végétales remarquables mentionnées au document graphique sont classées comme espaces boisés au titre de l'article L113-1 (ancien article L.130-1) du Code de l'Urbanisme et seront strictement respectées. Recensées à l'annexe du présent règlement (pièce n° 4.1), leur sauvegarde sera intégrée à tout projet de construction ou d'aménagement. Aucun affouillement ou exhaussement, ni construction ou aménagement ne pourra être réalisé à moins de 5 m de ces entités végétales remarquables.
- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

SECTEUR DISCONTINU DE DENSITE MOYENNE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond au secteur discontinu avec une densité moyenne et une organisation structurée. Elle organise essentiellement les entrées de ville, le long de l'ancienne Route Nationale n° 85 et de la Route Départementale n° 809.

Elle comprend également :

- *Un secteur UCa concernant les quartiers de Tournamy et de Font de l'Orme ainsi que le quartier situé entre l'A.8 et le chemin de Campane qui se distinguent par une densité plus importante.*
- *Un secteur UCb, localisé entre la voie ferrée Cannes-Grasse et la Z.A.C. du Vallon de l'Oeuf, destiné à compléter les capacités d'accueil touristique.*
- *Un secteur UCC, intégré dans le quartier de Tournamy, chemin de l'Hubac constituant une zone de respiration urbaine avec une densité moindre.*

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

◆ RAPPEL :

- Les démolitions sont soumises à autorisation préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
- L'édification de toute clôture est soumise à déclaration préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
- Les travaux de ravalement de façades sont soumis à déclaration préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

1.1 – Hors des zones soumises à des risques naturels

- Les constructions d'une superficie supérieures à 20 m² dans le secteur d'études instauré au titre de l'article L 151-41 5° du Code de l'Urbanisme et repéré sur le document graphique.
- Les constructions nouvelles et les changements de destination des constructions existantes destinés à la fonction d'entrepôt et d'industrie.
- Les constructions et les changements de destination des constructions existantes destinés au commerce et à l'artisanat dans le secteur UCb.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19k et R.421-23f du Code de l'Urbanisme, autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux).
- Les aménagements visés aux articles R.421-19j et R.421-23e du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public.

- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de toute nature ou de vieux véhicules.
- L'installation de caravanes et de résidences mobiles visées aux articles R.421-23d et R.421-3j du Code de l'Urbanisme ainsi que le camping hors terrains aménagés.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage y compris le camping à la ferme
- Les habitations légères de loisirs visées à l'article R.111-37 (ancien article R.111-31) du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil.
- Les parcs d'attractions et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les carrières.
- Les installations et constructions à usage agricole.
- Les piscines à l'exception de celles mentionnées à l'article UC2 ci-dessous.
- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.

1.2 – Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain de grande ampleur (GA:5), d'inondation et de feux de forêts

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles indiquées à l'article UC2.2.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 – Hors des zones soumises à des risques naturels

- En application de l'article L. 151-15 (ancien article L. 123-1-5II) du code de l'urbanisme, dans les secteurs délimités dans l'annexe 7.10, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme sera affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale. Ainsi, il sera réalisé dans les opérations énumérées ci-après un pourcentage de logements locatifs sociaux répondant aux critères de la loi SRU. Cette servitude s'applique aux constructions neuves. Elle s'applique également aux modifications de constructions existantes en cas de création de nouveaux logements par division ou dans le cas de changement de destination ; ainsi qu'aux divisions de propriétés en vue de créer des lots à bâtir dans le cadre d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager.
 - opération de 4 à 10 logements : 35 % minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif social.*
 - opération de 11 à 25 logements : 40 % minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif social.*
 - opération de plus de 25 logements : 50 % minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif social.*

* Le nombre de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU sera arrondi à l'unité à plus proche.

- Dans l'ensemble de la zone, le règlement s'oppose aux dispositions de l'article R.151-21 al.3 (ancien article R.123-10-1) du code de l'urbanisme. La totalité des règles du PLU s'applique à chaque terrain ou unité issu d'une division, ainsi qu'à chaque construction, sauf pour ce qui concerne les ouvrages techniques, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- Les piscines à condition qu'elles soient réalisées sur des terrains de plus de 400 m².
- La transformation ou l'aménagement des entrepôts et bâtiments industriels existants, dans la mesure où les aménagements nouveaux contribuent à réduire les nuisances vis-à-vis du voisinage et de l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements du sol naturel autorisés seront réalisés sous réserve de leur inscription correcte dans le site, à au moins 5 mètres des limites séparatives et devront avoir une profondeur ou une hauteur inférieure à 1,50 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, à l'exception de ceux soutenant les voies publiques limitées à 2,50 mètres et de ceux nécessaires à l'exploitation du domaine public autoroutier sans limitation de hauteur.
- Les sous-sols ayant un accès (rampes, escaliers) sur l'extérieur sous réserve d'une étude technique garantissant la protection du sous-sol contre le risque de ruissellement.

2.2 – Dans les zones soumises à des risques naturels

2.2.1 – Risques de mouvements de terrain de grande ampleur (GA:5)

- Les piscines et les locaux annexes aux constructions à usage d'habitation existantes.
- L'extension, limitée à 15 m² de SP des constructions à usage d'habitation existantes.

2.2.2 – Risques inondation

a) Zone de risque fort

- Les changements de destination des bâtiments existants à condition de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées au risque.
- Les surélévations des bâtiments existants à condition de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées au risque.
- Les clôtures sans mur bahut et portails à claire-voie permettant d'assurer le libre écoulement des eaux.
- Les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments à condition de ne pas aggraver les risques ou de ne pas en créer de nouveaux.
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque à condition de ne pas les aggraver par ailleurs.
- Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré à condition que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité des biens soit réduite.
- Les infrastructures et réseaux publics à condition de ne pas entraver l'écoulement des crues et de ne pas aggraver le risque.

b) Zone de risque modéré

- Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cf. articles 1 et 2 ci-dessus) à condition que la cote d'implantation du plancher le plus bas se situe 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence mentionnée sur les annexes graphiques n° 7.1.4.
- Les sous-sols d'une hauteur sous plafond inférieure à 1,20 mètre.
- Les clôtures sans mur bahut et portails à claire-voie permettant d'assurer le libre écoulement des eaux.

c) Zone d'expansion des crues

- Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cf. articles 1 et 2 ci-dessus) à condition que le plancher du premier niveau aménagé soit surélevé d'un mètre du terrain naturel existant côté vallon. De fait, la hauteur maximale de la construction à l'égout du toit est augmentée d'un mètre.
- Les sous-sols d'une hauteur sous plafond inférieure à 1,20 mètre.

- Les clôtures sans mur bahut et portails à claire-voie permettant d'assurer le libre écoulement des eaux.

2.2.3. – Risques Incendies de Forêt

- Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cf. articles 1 et 2 ci-dessus), sous réserve qu'elles soient autorisées par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt (annexe n° 7.3.2), et qu'elles respectent les prescriptions de ce dernier.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 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 :

- 5 mètres de chaussée desservant entre 1 et 10 logements,
- 5 mètres de chaussée + 2 mètres de trottoirs desservant plus de 10 logements,
- 3,50 mètres pour les voies en sens unique.

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 15 mètres minimum à la bordure du trottoir.

Les voies d'accès privatives, aires de manœuvres et de stationnement des véhicules légers devront être réalisées en matériaux perméables, en privilégiant si possible la mise en œuvre de bandes de roulement.

Les portails devront être implantés en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement d'une voie publique. Lorsqu'il s'agit d'une voie privée ouverte à la circulation publique, ils seront implantés en retrait de 5 mètres par rapport à la limite de la voie. De plus des pans coupés devront être créés afin d'assurer une bonne visibilité pour l'entrée et la sortie des véhicules.

▪ 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 doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc...

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès véhicules par voie le desservant, sauf à créer une entrée et une sortie en sens unique, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services public.

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

▪ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

▪ **Assainissement**

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions, de toute surface imperméable doivent être stockées sur le terrain à concurrence de **120 litres** par m² imperméabilisé puis :

- Soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales par le biais d'un limiteur de débit.
- Soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, dispersées à la surface du terrain à plus de 5 mètres des limites séparatives dans les conditions identiques à celles qui existaient en limite de parcelle avant toute intervention.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les bassins à vidange gravitaire devront être privilégiés par rapport aux bassins à vidange par pompe de relevage.

En l'absence de système de rétention :

- Lors d'une augmentation de la surface imperméabilisée d'une propriété, qu'elle soit soumise à d'une demande d'autorisation d'urbanisme ou pas, le volume du bassin exigé pour la rétention des eaux de pluie sera calculé en tenant compte des surfaces imperméabilisées existantes.
- Lors d'un détachement de parcelle d'une propriété bâtie en vue de créer un ou plusieurs lots à bâtir, il sera exigé la création d'un système de rétention pour le bâti existant avant toute division.

Les projets de permis d'aménager pour la création de lotissements devront faire apparaître un système de rétention dimensionné pour la totalité des surfaces imperméabilisées susceptibles d'être réalisées sur l'ensemble des lots créés.

Pour les programmes de grande ampleur, le concepteur du projet devra privilégier le regroupement des capacités de rétention, plutôt que multiplier les petites entités.

La solution "bassin de rétention" est la plus classique.

A titre d'information, différentes techniques alternatives sont proposées :

- à l'échelle de la construction : toitures terrasses
- à l'échelle de la parcelle : bassins à ciel ouvert ou enterrés, noues, infiltration
- au niveau des voiries : chaussées à structure réservoir, chaussées poreuses, pavées, enrobés drainants
- systèmes absorbants : tranchées filtrantes, puits d'infiltration, tranchées drainantes.

Les solutions retenues en matière de collecte, rétention, infiltration et évacuation, devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager.

A cet effet, une étude hydrogéologique prescrivant le système de rétention et la gestion des eaux pluviales pourra être exigée lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

La conception des bassins devra permettre le contrôle du volume utile lors de leur construction ou dans le cadre des constats d'achèvement des travaux ainsi que pour des visites ultérieures du service gestionnaire.

Le choix des techniques mises en œuvre devra garantir une efficacité durable et un entretien aisé.

Pour les aires de lavage et stations-services un système de traitement séparé des eaux pluviales sera exigé – Système de décantation de l'eau constitué d'un compartiment du bassin principal ou d'un bassin séparé dédié à la fonction de traitement –.

▪ Divers

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter au-delà de la marge de recul telle que mentionnée sur le document graphique.

Toutefois, le long de l'autoroute A8 et de la RD 6185 (pénétrante Cannes-Grasse), les constructions à un autre usage que l'habitation pourront s'implanter à 10 mètres en deçà de la marge de recul indiquée sur les documents graphiques.

En l'absence de marge de recul, les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement existant ou projeté.

Toutefois, les terrasses, balcons, éléments de modénature seront admis dans la marge de recul des 5 mètres avec le respect d'une distance minimale de 3 mètres de l'alignement existant ou projeté.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives en secteurs UC, et UCc, 3 mètres des limites en secteur UCa.

En secteur UC, les terrasses, balcons et éléments de modénature seront admis à moins de 5 mètres des limites séparatives en respectant une distance minimale de 3 mètres.

Toutefois, pour les terrains situés en limite d'une zone résidentielle de secteur UD ou UDa, les constructions dont au moins une façade est confrontée à cette zone doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite séparative correspondante, y compris les terrasses, balcons et éléments de modénatures, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics.

De même, pour ces terrains, aucune construction enterrée ni aménagement en sous-sol ne seront autorisés dans les marges de recul définies ci-dessus, à l'exception, le cas échéant, des bassins de rétention des eaux pluviales enterrés.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions et de leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 50 %.

Toutefois, cette emprise est portée à 80 % pour les constructions à usage hospitalier ainsi que pour les équipements collectifs présentant un intérêt général.

ARTICLE UC 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

▪ **Conditions de mesure**

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant ou excavé pour la réalisation du projet.

La hauteur est calculée à l'aplomb de l'égout du toit.

▪ **Hauteur absolue**

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder :

– **Secteur UC :**

- 10 mètres et R+2 *
- 13 mètres et R+3 pour les constructions d'équipement collectif présentant un intérêt général et les logements de fonction correspondants.

– **Secteur UCa :**

- 10 mètres et R+2*
- 13 mètres et R+3 pour les constructions d'équipements collectif présentant un intérêt général.

– **Secteur UCb :**

- 7 mètres et R+1 pour les habitations.
- 10 mètres et R+2 pour les hôtels et résidences hôtelières.

– **Secteur UCc :**

- 7 mètres et R+1*.

* Dans les secteurs délimités dans l'annexe graphique 7.10, en application de l'article L151-28 du code de l'urbanisme (ancien article L127-1), la hauteur maximale des constructions pourra être majorée de 30 %, correspondant à un étage supplémentaire maximum, pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation. Toutefois, pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Toutefois, pour les terrains situés en limite d'une zone résidentielle de secteur UD ou UDa, les constructions dont au moins une façade est confrontée à cette zone doivent avoir, sur cette limite, une hauteur n'excédant pas une fois et demie la distance de cette façade par rapport à la limite séparative correspondante.

A partir du R+2, le dernier niveau devra être en attique et représenter 80 % maximum de l'emprise de la construction en respectant un retrait minimum de 2,5 m sur tout le périphérique.

La hauteur des pylônes et antennes pourra atteindre 15 mètres sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

▪ **Clôtures & murs de soutènement**

Les clôtures et murs de soutènements doivent respecter les dispositions prévues par le titre 6 du règlement.

▪ **Antennes et pylônes**

La hauteur des pylônes et des antennes ne peut excéder 15 mètres par rapport au terrain naturel en cas d'implantation isolée et 4 mètres au-dessus du support sur lequel ils ou elles sont implantés en cas d'installation sur un bâtiment.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

▪ **Dispositions générales**

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de telle manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.

▪ **Dispositions particulières**

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes. Les peintures et enduits blancs sur façades sont interdits, le blanc cassé n'étant admis, le cas échéant, que pour les éléments de modénature.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Les constructions annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux.

Les couvertures seront réalisées de préférence en matériaux traditionnels, c'est-à-dire en tuiles rondes de type canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé), sans mélange de tuiles plus claires ou de couleurs différentes. Toutefois, les toitures terrasses arborées sont acceptables lorsqu'elles sont justifiées par l'architecture de la construction proposée. Dans ce cas, la pérennité de la végétation devra être garantie par un accès facilité et la mise en place d'un dispositif de récupération des eaux destiné à en assurer l'arrosage. Des dispositions devront être prises pour intégrer les éléments de superstructure en saillie, tels que les locaux techniques ou machineries, conduits et gaines, etc... De plus, les couvertures d'équipements collectifs de caractère sportif présentant un intérêt général pourront être adaptées en fonction du type d'équipement.

Les clôtures et murs de soutènements doivent respecter les dispositions prévues par le titre 6 du règlement.

Les murs de restanques en pierres situés hors de l'emprise des constructions et des voies d'accès privatifs ne pourront être détruits.

Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle ou naturelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage, etc...). Le rythme des restanques sur les parcelles voisines sera respecté en conservant dans l'aménagement de la parcelle des hauteurs de murs comparables à l'existant.

Tout projet de devanture commerciale doit être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades, du sol jusqu'à l'égout de toiture et viser au rétablissement de son équilibre. Toute séparation entre la partie commerciale et les étages supérieurs, sous forme de fausse génoise ou corniche, est proscrite.

Les systèmes de climatisation devront être dissimulés.

Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain.

Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.

Les citernes de fuel ou de gaz devront être dissimulées.

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades et les balcons. Elles devront être installées dans les combles et, en cas d'impossibilité technique, en toiture sous réserve d'une bonne intégration.

Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient correctement intégrés dans les jardins privatifs lorsqu'ils existent ou sur les toitures. Ils doivent être regroupés sur une seule partie du terrain, sauf pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics. Lorsqu'ils sont installés en toiture, leur insertion doit être cohérente avec l'architecture de la construction et leur dimension totale doit être proportionnelle à la surface de l'ensemble de la toiture. Ils doivent avoir des formes simples et respecter la forme des toits. Pour les constructions neuves, ou en cas de reprise de toitures complètes, ces panneaux doivent être intégrés dans l'épaisseur de la toiture. Pour les constructions existantes, ils peuvent s'implanter en surimposition de la toiture (15 cm d'épaisseur maximum). D'une manière générale, dans un objectif de discrétion, la couleur des panneaux devra être mate et adaptée à celle de la toiture.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte et du domaine public.

Exceptionnellement, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut :

- Soit réaliser directement les places de stationnement prévues ci-après sur un terrain lui appartenant dans son environnement immédiat (dans un rayon maximum de 300 mètres du terrain de l'opération concernée).
- Soit obtenir dans une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation les places de stationnement prévues ci-après.
- Soit acquérir dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation les places de stationnement prévues ci-après.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle construction.

Les projets de constructions neuves ou d'extensions de bâtiments existants doivent répondre aux obligations en matière de création de places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, aux vélos et à la recharge de véhicules électriques prévues par le code de la construction et de l'habitation.

Dispositions particulières

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

- **Les constructions à usage d'habitation**

2 aires par logement, une aire de stationnement pour les 2 roues motorisés d'une surface minimale de 2 m² pour 3 logements et 1 place visiteur pour 3 logements.

– **Les établissements commerciaux et les locaux artisanaux**

Une place pour 25 m² de SP, 2 places pour 3 emplois, une aire de stationnement pour les 2 roues motorisés d'une surface minimale de 2 m² pour 50 m² de SP et une aire de livraison.

– **Les bureaux**

Une place pour 25 m² de surface de plancher de bureaux, une place visiteur pour 100 m² de surface de plancher et un local de 2 m² pour 50 m² de SP pour le stationnement des 2 roues motorisés.

– **Les hôtels et restaurants**

Une place par chambre et une aire pour 10 m² de salle de restaurant et 1 place pour 2 emplois.

– **Les établissements d'enseignement**

- Pour les écoles du premier degré : 1 aire par classe et 1 aire par emploi administratif.
- Pour les établissements du second degré: 2 aires de stationnement par classe et 5 m² par classe pour le stationnement des deux roues.
- Pour les autres établissements : 1 aire pour 4 personnes pouvant être accueillies, une aire de stationnement des 2 roues motorisés d'une surface minimale de 2 m² pour 4 personnes pouvant être accueillies et 1 aire par emploi administratif

– **Les bâtiments hospitaliers et para-hospitaliers**

Une place de stationnement pour 3 chambres et une place par employé et une aire de livraison.

– **Les établissements recevant du public à l'exception de ceux intégrés aux établissements d'enseignement**

Une place pour 4 personnes accueillies et une aire de stationnement pour les 2 roues motorisés d'une surface minimale de 2 m² pour 50 m² de SP.

– **Les crèches**

Une aire de stationnement par emploi administratif et 1 aire de stationnement pour 4 enfants pouvant être accueillis.

N.B. : La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UC 13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

- Il sera aménagé des jardins en pleine terre à raison de :
 - 20 % de l'unité foncière pour les constructions à usage hospitalier ainsi que pour les équipements collectifs présentant un intérêt général,
 - 30 % de l'unité foncière pour les autres constructions, portés à 35 % en zone UCc.
- Les espaces verts en pleine terre doivent comporter au moins un arbre de 2,50 mètres de tige pour 50 m² de terrain.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimale de 2,50 mètres de tige pour trois aires de stationnement.

- Les arbres situés dans l'emprise des futures constructions 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.
- Aucun autre arbre ne peut être abattu sauf si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou des biens (risque de chute). Dans tous les cas, l'abattage ne sera autorisé que s'il constitue l'ultime solution pour pallier tout risque ou dommage.
- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.
- Les entités végétales remarquables mentionnées au document graphique sont classées comme espaces boisés au titre de l'article L113-1 (ancien article L. 130-1) du Code de l'Urbanisme et seront strictement respectées. Recensées à l'annexe du présent règlement (pièce n° 4.1), leur sauvegarde sera intégrée à tout projet de construction ou d'aménagement. Aucun affouillement ou exhaussement, ni construction ou aménagement ne pourra être réalisé à moins de 5 m de ces entités végétales remarquables.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

SECTEUR DISCONTINU DOTE D'UNE DENSITE FAIBLE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD correspond à différents secteurs d'habitat pavillonnaire : Vallon d'Aussel – Saint-Barthélémy – Les Peyroues – Saint-Martin – Val de Mougins – Le Serre – Les Fouilles – Les Cabrières – Font Fouquier – Font Graissan – Notre Dame de Vie – L'Aubarède – Campana – Le Colombier...

L'ensemble des secteurs de la zone UD présente, à divers degrés, des sensibilités paysagères qui participent aux caractéristiques de la « Commune-Jardin ».

Elle comprend cinq secteurs :

- **UD** : Correspondent à un tissu bâti structuré sur des terrains de dimensions modestes.
- **UDa et UDa1** : Correspondent à un tissu bâti essentiellement constitué de pavillons et de villas implantés en recul par rapport à l'alignement et en ordre discontinu,
- **UDb et UDe** : Correspondent à des secteurs résidentiels qui présentent une faible densité.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

◆ RAPPEL :

- Les démolitions sont soumises à autorisation préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
- L'édification de toute clôture est soumise à déclaration préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
- Les travaux de ravalement de façades sont soumis à déclaration préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

1.1 – Hors des zones soumises à des risques naturels

- Les constructions d'une superficie supérieures à 20 m² dans le secteur d'études instauré au titre de l'article L 151-41 5° du Code de l'Urbanisme et repéré sur le document graphique
- Les constructions destinées à l'industrie et à l'entrepôt.
- Les hangars à usage agricole.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et avec la vocation de la zone et à l'exploitation des carrières.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de toute nature ou de vieux véhicules.
- L'installation de caravanes et de résidences mobiles visées aux articles R.421-23d et R.421-3j du Code de l'Urbanisme ainsi que le camping hors terrains aménagés.

- Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19k et R.421-23f du Code de l'Urbanisme, autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux).
- Les parcs d'attractions et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts à ciel ouvert de véhicules, de piscines d'exposition et de matériels.
- Les constructions à usage de commerce sauf pour celles situées en bordure de la route de la Roquette, l'avenue de la Plaine, l'avenue Notre Dame de Vie, l'avenue de la Valmasque, l'avenue du Golf, l'avenue Saint Basile, l'avenue Font Roubert l'avenue Général de Gaulle dans la limite de 150 m² de SP et dont l'accès se fait exclusivement par l'une de ces voies.
- Les piscines à l'exception de celles mentionnées à l'article UD2 ci-dessous.
- Les héliports, les activités aéronautiques civiles ;
- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.

1.2 – Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain de grande ampleur (GA:5), d'inondation et de feux de forêts

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles indiquées à l'article UD2.2.

ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

2.1 – Hors des zones soumises à des risques naturels

- En application de l'article L.151-15 (ancien article L.123-1-5 II) du code de l'urbanisme, dans les secteurs délimités dans l'annexe 7.10, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme sera affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale. Ainsi, il sera réalisé dans les opérations énumérées ci-après un pourcentage de logements locatifs sociaux répondant aux critères de la loi SRU. Cette servitude s'applique aux constructions neuves. Elle s'applique également aux modifications de constructions existantes en cas de création de nouveaux logements par division ou dans le cas de changement de destination ; ainsi qu'aux divisions de propriétés en vue de créer des lots à bâtir dans le cadre d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager.
 - opération de 4 à 10 logements : 35 % minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif social.*
 - opération de 11 à 25 logements : 40 % minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif social.*
 - opération de plus de 25 logements : 50 % minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif social.*

* Le nombre de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU sera arrondi à l'unité à plus proche.

- Dans l'ensemble de la zone, le règlement s'oppose aux dispositions de l'article R.151-21 al.3 (ancien article R.123-10-1) du code de l'urbanisme. La totalité des règles du PLU s'applique à chaque terrain ou unité issu d'une division, ainsi qu'à chaque construction, sauf pour ce qui concerne les ouvrages techniques, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les piscines à condition qu'elles soient réalisées sur des terrains de plus de 400 m².

- Les exhaussements ou affouillements du sol naturel autorisés seront réalisés sous réserve de leur inscription correcte dans le site, à au moins 5 mètres des limites séparatives et devront avoir une profondeur ou une hauteur inférieure à 1,50 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, à l'exception de ceux liés à l'exploitation des carrières et du domaine public autoroutier sans limitation de hauteur, et de ceux soutenant les voies publiques limités à 2,50 mètres.
- Les sous-sols ayant un accès (rampes, escaliers) sur l'extérieur sous réserve d'une étude technique garantissant la protection du sous-sol contre le risque de ruissellement.
- Les aménagements, ouvrages liés ou nécessaires à l'exploitation de l'autoroute.

2.2 – Dans les zones soumises à des risques naturels

2.2.1. – Risques de mouvements de terrain de grande ampleur (GA:5)

- Les piscines et les locaux annexes aux constructions existantes.
- L'extension, limitée à 15 m² de SP des constructions à usage d'habitations existantes.

2.2.2 – Risques inondation

a) Zone de risque fort

- Les changements de destination des bâtiments existants à condition de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées au risque.
- Les surélévations des bâtiments existants à condition de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées au risque.
- Les clôtures sans mur bahut et portails à claire-voie permettant d'assurer le libre écoulement des eaux.
- Les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments à condition de ne pas aggraver les risques ou de ne pas en créer de nouveaux.
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque à condition de ne pas les aggraver par ailleurs.
- Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré à condition que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité des biens soit réduite.
- Les infrastructures et réseaux publics à condition de ne pas entraver l'écoulement des crues et de ne pas aggraver le risque.

b) Zone de risque modéré

- Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cf. articles 1 et 2 ci-dessus) à condition que la cote d'implantation du plancher le plus bas se situe 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence mentionnée sur les annexes graphiques n° 7.1.4.
- Les sous-sols d'une hauteur sous plafond inférieure à 1,20 mètre.
- Les clôtures sans mur bahut et portails à claire-voie permettant d'assurer le libre écoulement des eaux.

c) Zone d'expansion des crues

- Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cf. articles 1 et 2 ci-dessus) à condition que le plancher du premier niveau aménagé soit surélevé d'un mètre du terrain naturel existant côté vallon. De fait, la hauteur maximale de la construction à l'égout du toit est augmentée d'un mètre.
- Les sous-sols d'une hauteur sous plafond inférieure à 1,20 mètre.
- Les clôtures sans mur bahut et portails à claire-voie permettant d'assurer le libre écoulement des eaux.

2.2.3 – Risques incendies de forêt

- Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cf. articles 1 et 2 ci-dessus), sous réserve qu'elles soient autorisées par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt (annexe n° 7.3.2), et qu'elles respectent les prescriptions de ce dernier

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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.

Les voies existantes ne peuvent avoir une largeur inférieure à :

- 3 mètres pour les opérations ne portant pas à plus d'un seul logement
- 3,5 mètres pour les opérations comprenant de 2 ou 3 logements ou portant sur la division d'un terrain en 3 lots au plus ;
- 5 m pour les opérations à partir de 4 logements ou 4 lots.

En l'absence du respect de ces conditions de desserte, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées. Des exceptions peuvent être accordées pour les voies présentant ponctuellement une largeur inférieure à ces normes dès lors que celles-ci sont aménagées afin de permettre un croisement régulier des véhicules.

Les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent assurer la sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite par des aménagements adéquats.

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules automobiles ne peut avoir une largeur inférieure à :

- 5 mètres de chaussée desservant entre 1 et 10 logements,
- 5 mètres de chaussée + 2 mètres de trottoirs desservant plus de 10 logements,
- 3,50 mètres de chaussée pour les voies en sens unique,
- 5 mètres de chaussée + 2 mètres de trottoir pour toute autre destination.

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 15 mètres minimum à la bordure du trottoir, permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Les voies d'accès privatives ainsi que les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules, devront être réalisées en matériaux perméables, en privilégiant si possible la mise en œuvre de bandes de roulement.

Les portails devront être implantés en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement d'une voie publique. Lorsqu'il s'agit d'une voie privée ouverte à la circulation publique ils seront implantés en retrait de 5 mètres par rapport à la limite de la voie. De plus des pans coupés devront être créés afin d'assurer une bonne visibilité pour l'entrée et la sortie des véhicules.

▪ 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 doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc...

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès véhicules par voie le desservant, sauf à créer une entrée et une sortie en sens unique.

ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

▪ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

▪ Assainissement

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau.

Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et être conçus afin de permettre un raccordement au réseau public d'eaux usées, lorsque celui-ci aura été réalisé.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être stockées sur le terrain à concurrence de **100 litres** par m² imperméabilisé puis :

- Soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales par le biais d'un limiteur de débit.
- Soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, dispersées à la surface du terrain à plus de 5 mètres des limites séparatives dans les conditions identiques à celles qui existaient en limite de parcelle avant toute intervention.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les bassins à vidange gravitaire devront être privilégiés par rapport aux bassins à vidange par pompe de relevage.

En l'absence de système de rétention :

- Lors d'une augmentation de la surface imperméabilisée d'une propriété, qu'elle soit soumise à d'une demande d'autorisation d'urbanisme ou pas, le volume du bassin exigé pour la rétention des eaux de pluie sera calculé en tenant compte des surfaces imperméabilisées existantes.

- Lors d'un détachement de parcelle d'une propriété bâtie en vue de créer un ou plusieurs lots à bâtir, il sera exigé la création d'un système de rétention pour le bâti existant avant toute division.

Les projets de permis d'aménager pour la création de lotissements devront faire apparaître un système de rétention dimensionné pour la totalité des surfaces imperméabilisées susceptibles d'être réalisées sur l'ensemble des lots créés.

Pour les programmes de grande ampleur, le concepteur du projet devra privilégier le regroupement des capacités de rétention, plutôt que multiplier les petites entités.

La solution "bassin de rétention" est la plus classique.

A titre d'information, différentes techniques alternatives sont proposées :

- à l'échelle de la construction : toitures terrasses
- à l'échelle de la parcelle : bassins à ciel ouvert ou enterrés, noues, infiltration
- au niveau des voiries : chaussées à structure réservoir, chaussées poreuses, pavées, enrobés drainants
- systèmes absorbants : tranchées filtrantes, puits d'infiltration, tranchées drainantes.

Les solutions retenues en matière de collecte, rétention, infiltration et évacuation, devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager.

A cet effet, une étude hydrogéologique prescrivant le système de rétention et la gestion des eaux pluviales pourra être exigée lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

La conception des bassins devra permettre le contrôle du volume utile lors de leur construction ou dans le cadre des constats d'achèvement des travaux ainsi que pour des visites ultérieures du service gestionnaire.

Le choix des techniques mises en œuvre devra garantir une efficacité durable et un entretien aisé.

Pour les aires de lavage et stations-services un système de traitement séparé des eaux pluviales sera exigé – Système de décantation de l'eau constitué d'un compartiment du bassin principal ou d'un bassin séparé dédié à la fonction de traitement.

▪ Divers

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions aménagements, et bassins des piscines, pris en tout point, doivent être implantées au-delà de la marge de reculement figurant sur les documents graphiques.

Toutefois, le long de l'autoroute A8 et de la RD 6185 (pénétrante Cannes-Grasse), les constructions à un autre usage que l'habitation pourront s'implanter à 10 mètres en deçà de la marge de recul indiquée sur les documents graphiques.

En l'absence d'indications graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à :

- 5 mètres dans les secteurs UD, UDa, UDa1,
- 7 mètres dans les secteurs UDb et UDe.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Secteurs UD, UDa et UDa1

Les constructions, aménagements, et bassins des piscines, pris en tout point, doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

Les annexes aux habitations (garage, abri voiture, abri de jardin, abri piscine) d'une hauteur maximale de 3 mètres seront admises en deçà des 5 mètres dans le respect d'une distance minimale d'un mètre par rapport à la limite séparative à condition que leur linéaire, toutes annexes et limites confondues ne dépasse pas 10 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux limites bordant un vallon.

Secteurs UDb et UDe

Les constructions, aménagements et bassins des piscines, pris en tout point, doivent s'implanter à une distance au moins égale à 7 mètres des limites séparatives.

Tous secteurs

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration d'un bâtiment à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. Dans ce cas, l'emprise au sol du bâtiment existant devra être respectée.

Aucune construction enterrée ni aménagement en sous-sol ne seront autorisés dans les marges de recul définies ci-dessus, à l'exception, le cas échéant, des bassins de rétention des eaux pluviales enterrés.

ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A l'exception des annexes aux habitations (garage, abri voiture, abri de jardin, abri piscine), des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les bâtiments devront être implantés à une distance minimale de 10 mètres les uns des autres en secteurs UD, UDa, UDa1 et de 14 mètres en secteurs UDb et UDe.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol maximale des constructions sur chaque unité foncière est fixé à :

Secteur UD, UDa, UDa1 : 20 %* ramenés à 15 % dans les secteurs délimités sur le document graphique en application des articles L.151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme.

Secteur UDb : 15 %*

* Dans les secteurs délimités dans l'annexe graphique 7.10, en application de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme (ancien article L127-1), l'emprise au sol pourra être majorée de 50 % pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation dans les secteurs délimités sur le plan de zonage du PLU. Toutefois, pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Secteur UDe : 10 %,

Toutefois :

- Pour les constructions à usage d'hôtel, d'hôtel-restaurant et de maison de retraite, le coefficient d'emprise au sol est porté à 30 %** dans les secteurs UD et UDa1.
Cette emprise majorée s'applique aux constructions neuves, aux opérations de démolition/reconstruction et de réhabilitation/rénovation de bâtiments existants régulièrement édifiés à usage d'hôtel, d'hôtel-restaurant et de maison de retraite, à l'exclusion des transformations issues d'un changement de destination.

- Pour les constructions de service public présentant un intérêt général, et pour les serres agricoles, il est porté à 50 %**

** Dans les secteurs délimités dans le document graphique en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, la majoration du coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas.

ARTICLE UD 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

▪ Conditions de mesure

▪ Hauteur absolue

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant ou excavé pour la réalisation du projet jusqu'à l'aplomb de l'égout du toit.

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres et R+1.

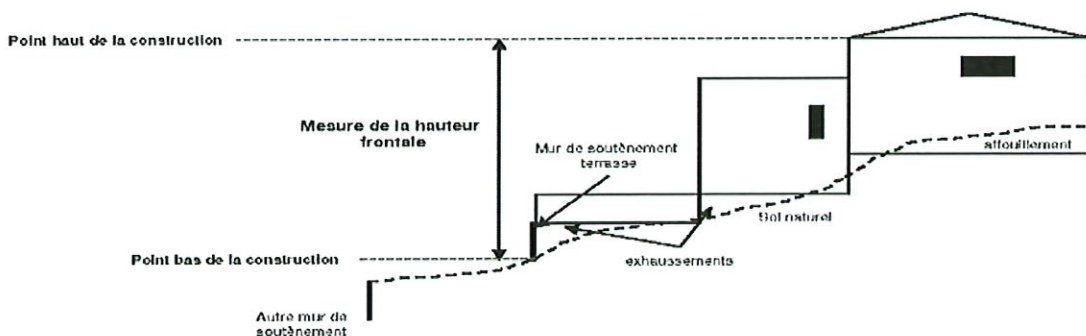
Cependant, cette hauteur peut être dépassée pour les hôtels et les maisons de retraite, en zones UD et UDa1 ainsi que pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif. Dans ce cas la hauteur, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 10 mètres et R+2**.

Toutefois, pour les hôtels, hôtels-restaurants et maisons de retraite, cette hauteur majorée ne s'applique qu'aux constructions neuves, aux opérations de démolition/reconstruction et de réhabilitation/rénovation de bâtiments existants régulièrement édifiés ayant déjà cet usage, à l'exclusion des transformations issues d'un changement de destination.

** Dans les secteurs délimités dans le document graphique, en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, la majoration de la hauteur ne s'applique pas.

▪ Hauteur frontale

La hauteur frontale d'une construction édifiée en gradins sur pente est la différence de hauteur mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse et le point le plus bas de la construction. Le calcul de la hauteur inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement autres que ceux destinés à soutenir une construction attenante au bâtiment principal sera comprise dans le calcul de la hauteur frontale si le mur en question est à une distance inférieure à 4 mètres du point bas de la construction.



La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 10 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions d'hôtels, de maisons de retraite, aux opérations bénéficiant d'une majoration du volume constructible en application de l'article L127-1, ainsi qu'aux constructions ou installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

▪ **Clôtures & Murs de soutènement**

Les clôtures et murs de soutènements doivent respecter les dispositions prévues par le titre 6 du règlement.

▪ **Antennes et pylônes**

La hauteur des pylônes et des antennes ne peut excéder 15 mètres.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

▪ **Dispositions générales**

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de telle manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.

▪ **Dispositions particulières**

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes. Les peintures et enduits blancs sur façades sont interdits, le blanc cassé n'étant admis, le cas échéant, que pour les éléments de modénature.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Les constructions annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux.

Les couvertures seront réalisées à pans inclinés de 25 % à 35 % maximum, de préférence à 4 pans et en matériaux traditionnels, c'est-à-dire en tuiles rondes de type canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé), sans mélange de tuiles plus claires ou de couleurs différentes. Toutefois, les toitures terrasses sont acceptables lorsqu'elles sont justifiées par l'architecture de la construction proposée, dans la limite de 20 % de la surface totale des toitures et à condition de faire l'objet d'un traitement esthétique de qualité. Dans ce cas, la végétalisation de la partie plate de la toiture ne sera admise que si sa pérennité est garantie par un accès facilité et la mise en place d'un dispositif de récupération des eaux destiné à en assurer l'arrosage. Lorsque le toit plat constitue le niveau le plus haut (le dernier niveau) de la construction, il ne devra pas être accessible ni faire l'objet d'une exploitation comme espace de vie. Le niveau de la partie plate devra faire l'objet d'un décrochage significatif par rapport au niveau de l'égout du reste de la toiture. Des dispositions devront être prises pour intégrer les éléments de superstructure en saillie, tels que les locaux techniques ou machineries, conduits et gaines, etc...

Les clôtures et murs de soutènements doivent respecter les dispositions prévues par le titre 6 du règlement.

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés.

Les climatiseurs, pompes chaleur ou autres équipements techniques de gestion des températures ne devront en aucun cas être installés en saillie sur l'extérieur de la façade, ni même posés sur les balcons. Ils devront être dissimulés et être installés au sol, dissimulés sous toiture ou dans une structure maçonnée ou un caisson acoustique et à plus de 5 m des limites séparatives.

Murs de restanques en pierres : les murs de restanques en pierres situés hors de l'emprise des constructions et des voies d'accès privatifs ne pourront être détruits.

Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle ou naturelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage, etc...). Le rythme des restanques sur les parcelles voisines sera respecté en conservant dans l'aménagement de la parcelle des hauteurs de murs comparables à l'existant.

Tout projet de devanture commerciale doit être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades, du sol jusqu'à l'égout de toiture et viser au rétablissement de son équilibre. Toute séparation entre la partie commerciale et les étages supérieurs, sous forme de fausse génoise ou corniche, est proscrite.

Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain.

Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.

Les citernes de fuel et de gaz doivent être dissimulées.

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades et les balcons. Elles devront être installées dans les combles et, en cas d'impossibilité technique, en toiture sous réserve d'une bonne intégration.

Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient correctement intégrés dans les jardins privatifs lorsqu'ils existent ou sur les toitures. Ils doivent être regroupés sur une seule partie du terrain. Lorsqu'ils sont installés en toiture, leur insertion doit être cohérente avec l'architecture de la construction et leur dimension totale doit être proportionnelle à la surface de l'ensemble de la toiture. Ils doivent avoir des formes simples et respecter la forme des toits. Pour les constructions neuves, ou en cas de reprise de toitures complètes, ces panneaux doivent être intégrés dans l'épaisseur de la toiture. Pour les constructions existantes, ils peuvent s'implanter en surimposition de la toiture (15 cm d'épaisseur maximum). D'une manière générale, dans un objectif de discrétion, la couleur des panneaux devra être mate et adaptée à celle de la toiture. Les installations sur des annexes devront être privilégiées.

ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

▪ Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte et du domaine public.

Les projets de constructions neuves ou d'extensions de bâtiments existants doivent répondre aux obligations en matière de création de places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, aux vélos et à la recharge de véhicules électriques prévues par le code de la construction et de l'habitation.

▪ Dispositions particulières

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

– Les constructions à usage d'habitation

3 aires par logement, une aire de stationnement 2 roues motorisés d'une surface minimale de 2 m² pour 3 logements et une place visiteur pour 3 logements.

– Les constructions à usage de résidence de tourisme

1,5 aire par logement et une aire de stationnement 2 roues motorisés d'une surface minimale de 2 m² pour 3 logements.

– Les commerces et les locaux artisanaux

Une place pour 15 m² de SP, 2 places pour 3 employés, une aire de stationnement des 2 roues motorisés d'une surface minimale de 2 m² pour 50 m² de SP et une aire de livraison.

– Les bureaux

Une place pour 25 m² de surface de plancher de bureaux, et un local de 2 m² pour 50 m² de SP pour le stationnement des 2 roues.

– Les hôtels et restaurants

Une place par chambre et une aire pour 10 m² de salle de restaurant et une place par employé.

– Les établissements d'enseignement

- Pour les écoles du premier degré : 1 aire par classe et 1 aire par emploi administratif.
- Pour les établissements du second degré : 2 aires de stationnement par classe et 5 m² par classe pour le stationnement des deux roues.
- Pour les autres établissements de formation: 1 aire pour 4 personnes pouvant être accueillies, une aire de stationnement des 2 roues motorisés d'une surface minimale de 2 m² pour 4 personnes pouvant être accueillies et 1 aire par emploi administratif

– Les bâtiments hospitaliers et para-hospitaliers

Une place de stationnement pour 3 chambres, une place par employé, une aire de stationnement pour les 2 roues motorisés d'une surface minimale de 2 m² pour 50 m² de SP et une aire de livraison.

– Les bâtiments recevant du public

Une aire de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies et une aire de stationnement pour les 2 roues motorisés pour 4 personnes pouvant être accueillies.

N.B. : La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UD 13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

- Il sera aménagé des jardins en pleine terre à raison de 50 % de l'unité foncière dans les secteurs UD, UDa, UDa1 et de 70 % en secteurs UDb et UDc.
Dans les secteurs délimités sur le document graphique en application des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, 80 % de la surface de l'unité foncière devront être maintenus en espaces verts en pleine terre.
- Les surfaces imperméabilisées ne pourront excéder 30 % de la surface du terrain ou de l'unité foncière.
- Les espaces verts en pleine terre doivent comporter au moins un arbre de 2,50 mètres de tige et 15 cm de diamètre pour 50 m² de terrain.
- Les aires de stationnement non situées sur des constructions doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimale de 2,50 mètres de tige et 15 cm de diamètre pour trois aires de stationnement.
- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes
- Les arbres existants devant être abattus parce que situés dans l'emprise des constructions et aménagements projetés ne pourront l'être qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite remplacés nombre pour nombre et avec des sujets d'au moins 2,50 mètres de tige d'essences locales.

- Aucun autre arbre ne peut être abattu sauf si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou des biens (risque de chute). Dans tous les cas, l'abattage ne sera autorisé que s'il constitue l'ultime solution pour pallier tout risque ou dommage.
- Les entités végétales remarquables mentionnées au document graphique sont classées comme espaces boisés au titre de l'article L113-1 (ancien article L.130-1) du Code de l'Urbanisme et seront strictement respectées. Recensées à l'annexe du présent règlement (pièce n° 4.1), leur sauvegarde sera intégrée à tout projet de construction ou d'aménagement. Aucun affouillement ou exhaussement, ni construction ou aménagement ne pourra être réalisé à moins de 5 m de ces entités végétales remarquables.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

SECTEUR D'ACCUEIL DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

CARACTERE DE LA ZONE

Secteur de la clinique de la Grangéa, la zone UE correspond à un secteur spécifique d'accueil des équipements collectifs.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

◆ RAPPEL :

- Les démolitions sont soumises à autorisation préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
- L'édification de toute clôture est soumise à déclaration préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
- Les travaux de ravalement de façades sont soumis à déclaration préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.
- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UE2.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

Sous réserve qu'elles soient autorisées par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt (annexe n° 7.3.2) et qu'elles respectent les prescriptions de ce dernier :

- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone.
- Les bâtiments hospitaliers et para-hospitaliers.
- Les équipements collectifs présentant un intérêt général.
- Les sous-sols ayant un accès (rampes, escaliers) sur l'extérieur sous réserve d'une étude technique garantissant la protection du sous-sol contre le risque de ruissellement

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 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.

A l'exception des voies en impasse, aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules automobiles ne peut avoir une largeur inférieure à 5 mètres de plate-forme.

Les voies nouvelles, en impasse, ne doivent pas avoir une longueur qui excède 50 mètres ; elles doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement d'un diamètre de 15 mètres minimum à la bordure du trottoir.

Les voies d'accès privatives, aires de manœuvres et de stationnement des véhicules devront être réalisées en matériaux perméables, en privilégiant si possible la mise en œuvre de bandes de roulement.

▪ **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 doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc...

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

▪ **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

▪ **Assainissement**

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être stockées sur le terrain à concurrence de **100 litres** par m² imperméabilisé puis :

- Soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales par le biais d'un limiteur de débit.
- Soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, dispersées à la surface du terrain à plus de 5 mètres des limites séparatives dans les conditions identiques à celles qui existaient en limite de parcelle avant toute intervention.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

▪ **Divers**

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UE 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.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UE 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

▪ Conditions de mesure

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant ou excavé pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.

▪ Hauteur absolue

La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder : 9 mètres et R+2.

▪ Clôtures & Murs de soutènement

Les clôtures et murs de soutènements doivent respecter les dispositions prévues par le titre 6 du règlement.

▪ Antennes et pylônes

La hauteur des pylônes et des antennes ne peut excéder 15 mètres par rapport au terrain naturel en cas d'implantation isolée et 4 mètres au-dessus du support sur lequel ils ou elles sont implantés en cas d'installation sur un bâtiment.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

▪ Dispositions générales

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas

porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de telle manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.

▪ **Dispositions particulières**

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes. Les peintures et enduits blancs sur façades sont interdits.

Des dispositions devront être prises pour intégrer les éléments de superstructure en saillie, tels que les locaux techniques ou machineries, conduits et gaines, etc...

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés ainsi que les imitations de matériaux.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Murs de restanques en pierres : les murs de restanques en pierres situés hors de l'emprise des constructions et des voies d'accès privatifs ne pourront être détruits.

Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle ou naturelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage, etc...). Le rythme des restanques sur les parcelles voisines sera respecté en conservant dans l'aménagement de la parcelle des hauteurs de murs comparables à l'existant.

Les clôtures et murs de soutènements doivent respecter les dispositions prévues par le titre 6 du règlement.

Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain.

Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.

Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées.

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades et les balcons. Elles devront être installées dans les combles et, en cas d'impossibilité technique, en toiture sous réserve d'une bonne intégration.

Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient correctement intégrés dans les jardins privatifs lorsqu'ils existent ou sur les toitures. Ils doivent être regroupés sur une seule partie du terrain ou de la toiture. Lorsqu'ils sont installés en toiture, leur insertion doit être cohérente avec l'architecture de la construction et leur dimension totale doit être proportionnelle à la surface de l'ensemble de la toiture. Ils doivent avoir des formes simples et respecter la forme des toits. Pour les constructions neuves, ou en cas de reprise de toitures complètes, ces panneaux doivent être intégrés dans l'épaisseur de la toiture. Pour les constructions existantes, ils peuvent s'implanter en surimposition de la toiture (15 cm d'épaisseur maximum). D'une manière générale, dans un objectif de discrétion, la couleur des panneaux devra être mate et adaptée à celle de la toiture.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

▪ **Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte et du domaine public.

▪ **Dispositions particulières**

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

– Les constructions à usage d'habitation

2 aires par logement.

– Les bâtiments hospitaliers et para-hospitaliers

Une place de stationnement pour 3 chambres et une place par employé.

N.B. : La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UE 13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte, stationnement et cours de récréation doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre de 2,50 mètres de tige pour 50 m² de terrain.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimale de 2,50 mètres de tige pour deux aires de stationnement.
- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes
- Aucun arbre, situé hors emprise d'une construction autorisée, ne peut être abattu sauf si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou des biens (risque de chute). Dans tous les cas, l'abattage ne sera autorisé que s'il constitue l'ultime solution pour pallier tout risque ou dommage.
- Les entités végétales remarquables mentionnées au document graphique sont classées comme espaces boisés au titre de l'article L113-1 (ancien article L. 130-1) du Code de l'Urbanisme et seront strictement respectées. Recensées à l'annexe du présent règlement (pièce n° 4.1), leur sauvegarde sera intégrée à tout projet de construction ou d'aménagement. Aucun affouillement ou exhaussement, ni construction ou aménagement ne pourra être réalisé à moins de 5 m de ces entités végétales remarquables.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

SECTEUR D'ACCUEIL D'ACTIVITES TERTIAIRES ET D'HABITATIONS

CARACTERE DE LA ZONE

Partie intégrante de la technopole de Sophia-Antipolis, la zone UF est principalement destinée à l'accueil d'activités tertiaires et d'habitations. Elle recouvre la totalité de la partie urbanisée de la Z.A.C. du Font de l'Orme approuvée le 8 octobre 1986, supprimée par délibération du Conseil Municipal du 10 octobre 2016. Elle est composée de trois secteurs UFa, UFb et UFc qui se distinguent par la destination des constructions autorisées.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

◆ RAPPEL :

- Les démolitions sont soumises à autorisation préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
- L'édification de toute clôture est soumise à déclaration préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
- Les travaux de ravalement de façades sont soumis à déclaration préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE UF 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation dans les secteurs UFb et UFc à l'exception de celles autorisées à l'article UF2.
- Les constructions à usage hospitalier et d'hébergement hôtelier dans le secteur UFc.
- Les constructions à usage artisanal et d'entrepôts dans les secteurs UFa et UFc.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, autres que celles liées à une activité en rapport avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19k et R.421-23f du Code de l'Urbanisme, autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux).
- Les aménagements visés aux articles R.421-19j et R.421-23e du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de toute nature ou de vieux véhicules.
- L'installation de caravanes et de résidences mobiles visées aux articles R.421-23d et R.421-3j du Code de l'Urbanisme ainsi que le camping hors terrains aménagés.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage y compris le camping à la ferme
- Les habitations légères de loisirs visées à l'article R.111-37 (ancien article R.111-31) du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil.
- Les parcs d'attractions et les parcs résidentiels de loisirs.

- Les carrières.
- Les constructions et installations à usage agricole.
- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.

ARTICLE UF 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage de logements de fonction si elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone, et toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cf. article 1 ci-dessus), sous réserve qu'elles soient autorisées par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt (annexe n° 7.3.2), et qu'elles respectent les prescriptions de ce dernier.

Les sous-sols ayant un accès (rampes, escaliers) sur l'extérieur sous réserve d'une étude technique garantissant la protection du sous-sol contre le risque de ruissellement.

Dans l'ensemble de la zone, le règlement s'oppose aux dispositions de l'article R.151-21 al.3 (ancien article R.123-10-1) du code de l'urbanisme. La totalité des règles du PLU s'applique à chaque terrain ou unité issu d'une division, ainsi qu'à chaque construction, sauf pour ce qui concerne les ouvrages techniques, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

▪ Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

▪ Voirie

La création de voies publiques ou privées communes, ou privées ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 3,50 mètres.
- L'arrêt du revêtement de la bande de roulement ne pourra être fait qu'avec des éléments au même niveau que la bande de roulement.

ARTICLE UF 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

▪ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

▪ Assainissement

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être stockées sur le terrain à concurrence de **120 litres** par m² imperméabilisé puis :

- Soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales par le biais d'un limiteur de débit.
- Soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, dispersées à la surface du terrain à plus de 5 mètres des limites séparatives dans les conditions identiques à celles qui existaient en limite de parcelle avant toute intervention.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

▪ Divers

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UF 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UF 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

▪ Avenue Maurice Donat

L'implantation des bâtiments doit respecter la marge de reculement indiquée aux documents graphiques.

En l'absence d'indications graphiques, les constructions peuvent s'implanter sur l'alignement si elles sont projetées parallèlement ou perpendiculairement à la voie. Dans tous les autres cas, elles doivent être implantées au moins à 10 mètres de l'alignement.

▪ Allée des Ormes

Les constructions doivent s'implanter sur l'alignement ou, dans le secteur UFa, en recul de 10 mètres par rapport à cet alignement. Dans ce dernier cas, la clôture pourra être implantée à l'alignement.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.

ARTICLE UF 7 – IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, en tout point, doivent respecter les marges de recul par rapport à l'axe de la ligne d'électricité THT indiquées sur le document graphique.

En l'absence d'indications graphiques, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives, sauf cas de mitoyenneté.

ARTICLE UF 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UF 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 60 % de la superficie du terrain en UFa
- 50 % de la superficie du terrain en UFb et UFc

ARTICLE UF 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux ou excavé, jusqu'au point le plus haut de la construction, superstructures et toitures incluses.

Hauteur absolue

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 11 mètres.

Toutefois, dans le secteur UFa*, le long de l'avenue Maurice Donat, la hauteur absolue est limitée à 10 mètres.

* Dans les secteurs délimités dans l'annexe graphique 7.10, en application de l'article L 151-28-2° (ancien article L127-1) du code de l'urbanisme, la hauteur maximale des constructions pourra être majorée de 30 %, correspondant à un étage supplémentaire maximum, pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation. Toutefois, pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Clôtures & Murs de soutènement

Les clôtures et murs de soutènements doivent respecter les dispositions prévues par le titre 6 du règlement.

Antennes et pylônes

La hauteur des pylônes et des antennes ne peut excéder 15 mètres par rapport au terrain naturel en cas d'implantation isolée et 4 mètres au-dessus du support sur lequel ils ou elles sont implantés en cas d'installation sur un bâtiment.

ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

▪ **Dispositions particulières**

Bâtiments

Les toitures pourront être soit en tuiles, soit en terrasses.

Clôtures :

Les clôtures doivent respecter les dispositions prévues par le titre 6 du règlement.

Talus et murets

- Les murets de soutènement et les talus de déblais ou de remblais ne pourront dépasser 2,50 mètres en plus ou en moins à l'aplomb de leur arête par rapport au terrain naturel avant travaux.
- Les murs seront exécutés en pierres sèches.
- Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation dense, selon les indications de l'article UF13.

Façades

Les peintures et enduits blancs sur façades sont interdits

Aspect extérieur des réseaux

- Les raccordements aux réseaux sont obligatoirement enterrés.

ARTICLE UF 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

▪ **Dispositions générales**

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques et privées ainsi que du domaine public.

Les projets de constructions neuves ou d'extensions de bâtiments existants doivent répondre aux obligations en matière de création de places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, aux vélos et à la recharge de véhicules électriques prévues par le code de la construction et de l'habitation.

▪ **Dispositions particulières**

Il est exigé pour :

– **Les constructions à usage d'habitation**

Une aire de stationnement par logement ou 60 m² de SP, une place visiteur pour 3 logements et une aire de stationnement pour les 2 roues motorisés d'une surface minimale de 2 m² pour 50 m² de SP.

– **Les établissements d'enseignement**

- Pour les écoles du premier degré : 1 aire par classe et 1 aire par emploi administratif.
- Pour les établissements du second degré : 2 aires de stationnement par classe et 5 m² par classe pour le stationnement des deux roues.
- Pour les autres établissements : 1 place pour 3 personnes pouvant être accueillies et une aire de stationnement pour les 2 roues motorisés sur la base d'une surface minimale de 2 m² pour 3 personnes pouvant être accueillies et 1 aire par emploi administratif.

– **Les constructions à usage de bureaux ou services**

Une aire de stationnement pour 25 m² de SP.

– **Les établissements hospitaliers (cliniques, laboratoires, etc..) :**

Une aire de stationnement pour 2 lits, une aire de stationnement pour les 2 roues motorisés sur la base d'une surface minimale de 2 m² pour 100 m² de SP et une aire de livraison.

– **Les hôtels**

9 aires de stationnement pour 10 chambres et 1 place par employé.

– **Les restaurants**

Une aire de stationnement pour 5 places d'accueil et 1 place par employé.

– **Les établissements recevant du public**

Une aire de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies et une aire de stationnement pour les 2 roues motorisés sur la base d'une surface minimale de 2 m² pour 4 personnes pouvant être accueillies.

– **Les établissements industriels**

Une aire de stationnement pour 50 m² de SP.

50 % du total des aires de stationnement devront être réalisés, soit en sous-sol, soit sous l'emprise des bâtiments, soit dans des constructions propres.

N.B. : La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UF 13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

- Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantées de manière à préserver les arbres existants.
- Aucun arbre, situé hors emprise d'une construction autorisée, ne peut être abattu sauf si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou des biens (risque de chute). Dans tous les cas, l'abattage ne sera autorisé que s'il constitue l'ultime solution pour pallier tout risque ou dommage.
- Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés par des arbres équivalents.
- Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts plantés, et ce à raison d'un arbre de haute tige de diamètre 10 - 12 cm par 50 m² d'espaces verts. Les arbres existants conservés, d'un diamètre supérieur à 15 cm, pourront être décomptés.
- Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige de diamètre 10 - 12 cm par place de stationnement.
- Les clôtures, lorsqu'elles existent, devront être plantées de part et d'autre sous forme de massif végétal et sans alignement à raison de :
 - 2 sujets arbustifs par mètre linéaire de clôture.
 - 1 arbre de haute tige de diamètre 10 - 12 cm par 6 ML de clôture.
- Les entités végétales remarquables mentionnées au document graphique sont classées comme espaces boisés au titre de l'article L113-1 (ancien article L.130-1) du Code de l'Urbanisme et seront

strictement respectées. Recensées à l'annexe du présent règlement (pièce n° 4.1), leur sauvegarde sera intégrée à tout projet de construction ou d'aménagement. Aucun affouillement ou exhaussement, ni construction ou aménagement ne pourra être réalisé à moins de 5 m de ces entités végétales remarquables.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

LIEUDIT TOURNAMY – CENTRE DE VIE / CŒUR DE MOUGINS

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UG correspond au nouveau centre de vie, « cœur de Mougins », développé sur la commune. Le quartier a pour vocation principale d'accueillir des équipements publics et collectifs, des immeubles de logements ainsi que des services et commerces.

Cette zone est divisée en deux secteurs :

- *UGa à vocation d'équipement public ou collectif, de commerces, de bureaux et services ;*
- *UGb à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerces, de services, de bureaux et d'équipement public ou collectif.*

Les constructions y sont autorisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation du secteur Tournamy « Cœur de Mougins » pour les parties concernées.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

RAPPEL :

- Les démolitions sont soumises à autorisation préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
- L'édification de toute clôture est soumise à déclaration préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
- Les travaux de ravalement de façades sont soumis à déclaration préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE UG 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Sauf exceptions visées à l'article UG2, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements suivants :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles autorisées à l'article UG2 ;
- Les constructions ou installations nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt ;
- Les habitations légères de loisirs, l'installation de caravanes, les résidences mobiles ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les dépôts de véhicules et de matériaux ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de campings, les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs ;
- Les héliports, les activités aéronautiques civiles ;
- Les constructions ou installations à usage d'habitations dans le secteur UGa ;
- Les constructions ou installations à usage d'hébergement hôtelier (hôtel, résidence de tourisme, etc.) dans le secteur UGa ;
- Toute construction dans la partie du secteur UGa qui est située en zone R de danger fort du risque feu de forêt au PPRif en vigueur ;
- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.

Dans le secteur UGb, pour l'îlot 1 (cf. Orientation d'Aménagement et de Programmation) : Toute construction à usage d'habitation en rez-de-chaussée donnant sur une place (commerces sous arcades obligatoires).

ARTICLE UG 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage de bureaux, de services et d'équipement public ou collectif si elles sont compatibles avec le caractère urbain et habité du centre-ville et si, pour le secteur UGb situé en zone B1a du risque feu de forêt, les prescriptions mentionnées aux articles 3 à 7 de la zone B1 du PPRif sont respectées (conditions de desserte, etc.) ;
- Dans le secteur UGb situé en zone B1a du risque feu de forêt : Les constructions à usage de commerce et si elles sont compatibles avec le caractère urbain et habité du centre-ville et si les prescriptions mentionnées aux articles 3 à 7 de la zone B1a du PPRif sont respectées (conditions de desserte, etc.) pour les parcelles en zone B1a du risque feu de forêt ;
- Dans le secteur UGb situé en zone GA de la carte d'Aléa Mouvements de terrain, lorsque la problématique est limitée à une unité foncière : Les constructions et installations sous réserve que soient mises en œuvre les confortations suffisantes à la stabilisation des sols ;
- Dans le secteur UGb : Les constructions à usage d'habitation à condition de respecter les seuils de mixité sociale imposés dans la pièce n°6 du PLU « Liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme » ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) relevant des régimes de la déclaration, de l'enregistrement ou de l'autorisation sous réserve qu'elles soient nécessaires à la vie du secteur et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour éviter ou tout au moins réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels ;
- Les clôtures dans le respect de l'article UG11 ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation autorisés dans la zone, s'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et s'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;
- Les sous-sols ayant un accès (rampes, escaliers) sur l'extérieur sous réserve d'une étude technique garantissant la protection du sous-sol contre le risque de ruissellement ;

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant, compte tenu notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

Les voies d'accès devront être disposées au mieux suivant les courbes de niveaux dans les sites pentus (pente en long inférieure à 15% pour les voies liées à la protection civile).

Aucune voie ouverte à la circulation des véhicules automobiles ne peut avoir une largeur inférieure à :

- 5 mètres de chaussée + 1 trottoir d'1,5 m de passage libre desservant plus de 10 logements,
- 3,50 mètres + 1 trottoir d'1,5 m de passage libre pour les voies en sens unique.

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 15 mètres minimum à la bordure du trottoir.

ARTICLE UG 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution sous pression.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

3. Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions, de toute surface imperméable doivent être stockées sur le terrain à concurrence de **120 litres** par m² imperméabilisé puis :

- Soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales par le biais d'un limiteur de débit ;
- Soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, dispersées à la surface du terrain à plus de 5 mètres des limites séparatives dans les conditions identiques à celles qui existaient en limite de parcelle avant toute intervention.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les bassins à vidange gravitaire devront être privilégiés par rapport aux bassins à vidange par pompe de relevage.

Les projets de permis d'aménager pour la création de lotissements devront faire apparaître un système de rétention dimensionné pour la totalité des surfaces imperméabilisées susceptibles d'être réalisées sur l'ensemble des lots créés.

Pour les programmes de grande ampleur, le concepteur du projet devra privilégier le regroupement des capacités de rétention, plutôt que multiplier les petites entités.

La solution "bassin de rétention" est la plus classique.

A titre d'information, différentes techniques alternatives sont proposées :

- à l'échelle de la construction : toitures terrasses ;
- à l'échelle de la parcelle : bassins à ciel ouvert ou enterrés, noues, infiltration ;
- au niveau des voiries : chaussées à structure réservoir, chaussées poreuses, pavées, enrobés drainants ;
- systèmes absorbants : tranchées filtrantes, puits d'infiltration, tranchées drainantes.

Les solutions retenues en matière de collecte, rétention, infiltration et évacuation, devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager.

A cet effet, une étude hydrogéologique prescrivant le système de rétention et la gestion des eaux pluviales pourra être exigée lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

La conception des bassins devra permettre le contrôle du volume utile lors de leur construction ou dans le cadre des constats d'achèvement des travaux ainsi que pour des visites ultérieures du service gestionnaire.

Le choix des techniques mises en œuvre devra garantir une efficacité durable et un entretien aisé.

Pour les aires de lavage et stations-services un système de traitement séparé des eaux pluviales sera exigé – Système de décantation de l'eau constitué d'un compartiment du bassin principal ou d'un bassin séparé dédié à la fonction de traitement.

1. Electricité et télécommunication

- Constructions, installations et aménagements existants :
Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront préférentiellement réalisés en souterrain. Dans le cas contraire et notamment en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).
- Constructions, installations et aménagements neufs :
Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront obligatoirement réalisés en souterrain.

ARTICLE UG 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UG 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, à l'exception des niveaux en sous-sol, doivent s'implanter :

- Pour l'îlot 1 :
 - A l'intérieur des limites de l'îlot ;
 - A l'alignement d'une place ouverte à réaliser ;
 - Les constructions pourront s'implanter en limite du domaine public.
- Pour les autres îlots :
 - A l'intérieur des limites de l'îlot ;
 - Les constructions pourront s'implanter en limite du domaine public.

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés à l'alignement ou en retrait ou sur le domaine public en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

ARTICLE UG 7 – IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, les voiries internes, les stationnements en surface ou en souterrain et rampes d'accès peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

Le point le plus proche d'une piscine doit se trouver à une distance de 3 mètres minimum de la limite séparative si la piscine ne génère pas un exhaussement du terrain naturel supérieur à 0,60 m. Si la piscine entraîne un exhaussement de sol égal ou supérieur à 0,60 m, le point le plus proche de la-dite piscine doit se trouver à une distance de 5 mètres minimum de la limite séparative.

ARTICLE UG 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UG 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être édifiées dans les îlots déterminés et précisés dans les orientations d'aménagement et de programmation du secteur Tournamy « Cœur de Mougins ».

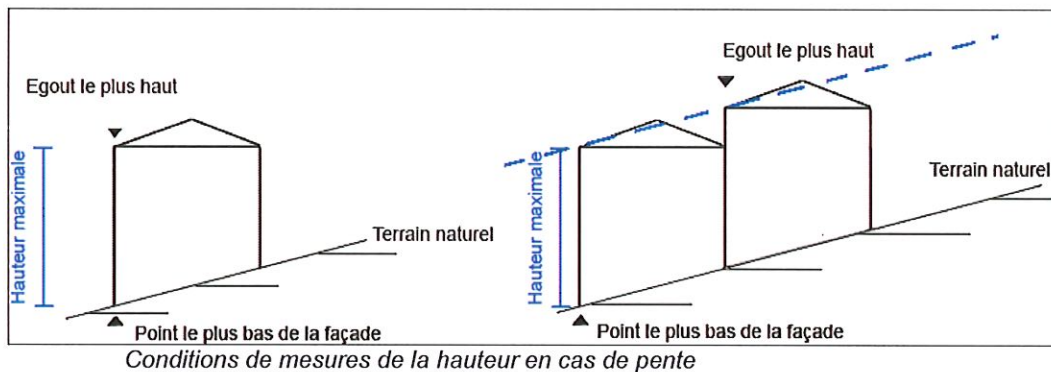
Pour les constructions non concernées par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'emprise au sol des constructions ne doit pas s'étendre au-delà de leur emprise existante à la date d'approbation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme, le 19 février 2015.

Sans objet pour les équipements publics.

ARTICLE UG 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas de chaque façade à partir du terrain naturel (avant travaux) ou excavé jusqu'à l'égout des couvertures y compris les parties en retrait conformément au croquis ci-après. Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.



Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Pour l'îlot 1, la hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas de chaque façade à partir de la place ouverte à réaliser jusqu'à l'égout des couvertures. La cote altimétrique de cette place aménagée ne devra en aucun cas dépasser la cote NGF 144,50.

Pour l'îlot 2, la hauteur des constructions est mesurée à partir des voies existantes ou à créer.

2. Hauteur absolue

Sauf hauteurs différentes imposées dans les orientations d'aménagement et de programmation du secteur Tournamy « Cœur de Mougins », la hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder :

- 12 m à l'égout du toit en secteur UGa ;
- 16 m à l'égout du toit en secteur UGb ;
- 17 m quel que soit le secteur pour les équipements publics d'intérêt général.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés les toitures, ouvrages techniques indispensables et cheminées dont le volume est limité par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 35 % maximum au-dessus du plan horizontal.

Un mur de soutènement ne peut en aucun cas dépasser une hauteur de 1,5 m.

Les derniers niveaux en attique (cf. OAP) devront être réalisés dans la limite de 80% de l'emprise de la construction en respectant un retrait minimum de 2,5 m.

La notion d'attique s'applique uniquement aux constructions à vocation d'habitat.

Des implantations dans la marge de retrait imposée pour les niveaux en attique pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à la desserte des étages (circulation verticale, ascenseur, escalier) sous réserve toutefois de leur parfaite intégration dans le site.

ARTICLE UG 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1. L'aspect extérieur des constructions - Façades

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art.

En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement. Les peintures et enduits blancs sur façades sont interdits, le blanc cassé n'étant admis, le cas échéant, que pour les éléments de modénature.

Sont interdits : les enduits rustiques, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou revêtus et tous matériaux portant atteinte au caractère du site.

Une harmonie doit être trouvée entre les bâtiments pour créer un quartier cohérent.

La longueur des façades sans rupture architecturale est limitée à 50 mètres. Cette limitation ne concerne pas l'îlot 1.

Par ailleurs les arcades en rez-de-chaussée imposées dans cet îlot doivent présenter une continuité tout autour de la place ouverte à réaliser. Celles-ci ne pourront être ni fermées ni occultées.

Les équipements publics pourront avoir une architecture contemporaine ou moderne.

2. Les toitures

Les toitures pourront être à 4 pentes.

Le volume de la toiture est limité par un plan incliné à 30% - 35% maximum au-dessus du plan horizontal. Les matériaux de couverture doivent être en tuiles rondes de type canal ou romane. Les équipements publics pourront avoir une toiture en harmonie avec leur architecture.

Les toitures en terrasse pourront être autorisées afin de permettre la réalisation d'opérations contemporaines de qualité parfaitement intégrées au site. Celles-ci devront être végétalisées et sécurisées par un muret de protection périphérique. Dans ce cas, la pérennité de la végétation devra être garantie par un accès facilité et la mise en place d'un dispositif de récupération des eaux destiné à en assurer l'arrosage.

Les souches de cheminées doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées de manière à éviter les hauteurs de souches trop importantes.

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions.

3. Les éléments apposés au bâti

Tout projet de devanture commerciale doit être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades, du sol jusqu'à l'égout de toiture et viser au rétablissement de son équilibre. Toute séparation entre la partie commerciale et les étages supérieurs, sous forme de fausse génoise ou fausse corniche, est proscrite.

Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Elles devront faire l'objet d'une demande spécifique.

Il convient d'intégrer chaque fois que possible tout type d'équipements de façade dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport au nu extérieur de la façade et en tenant compte de la composition et de l'ordonnancement des ouvertures et de la façade.

Les dispositifs techniques, les éléments de climatisation, les paraboles et autres récepteurs numériques ou encore les sorties de chaudière en façade, doivent être intégrés à l'architecture des constructions et être positionnés de manière discrète et de manière à ne pas être perçus depuis les voies et emprises publiques :

- Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain ou sous génoise ou avant-toit.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les coffrets de compteurs, de coupures ou de branchements, seront intégrés dans la maçonnerie, en deçà du nu du mur et doublés d'un portillon bois ou métal peint.
- Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades et les balcons. Elles devront être installées dans les combles et, en cas d'impossibilité technique, en toiture sous réserve d'une bonne intégration.

4. Les clôtures

Les clôtures et murs de soutènements doivent respecter les dispositions prévues par le titre 6 du règlement.

5. Les aménagements extérieurs

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux. Les remblais et déblais des accès doivent être limités au strict nécessaire.

Les enrochements sont interdits. Les talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.

Concernant l'aspect des piscines, les bassins devront être complètement enterrés. Il est recommandé de disposer de revêtements des fonds de couleur sable, ocre clair, vert ou blanc, et d'avoir des plages enherbées de façon à limiter les berges.

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

Les plantations privilégieront les essences traditionnelles locales. L'éclairage extérieur sera discret.

Les réseaux divers seront souterrains. Les ouvrages liés (transformateurs, distributions diverses) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux autres bâtiments.

Les coffrets techniques et autres compteurs doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture) et masqués par un portillon de bois ou métal peint.

Sont interdits :

- Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.)
- Les réservoirs de combustibles s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti.

ARTICLE UG 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Stationnement des deux roues :

Prévoir les stationnements des deux roues conformément au décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos.

2. Stationnement des véhicules légers

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte et du domaine public sur des emplacements prévus à cet effet.

Les normes exigées pour les véhicules légers type voitures sont :

- Les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent être prévues conformément à la législation en vigueur.
- L'installation de bornes de charge dans les bâtiments neufs et immeubles existants est obligatoire conformément au décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011.
- Logements de l'îlot 1: Une place de stationnement par logement locatif social et 1,5 place de stationnement pour les autres logements.
- Logements des autres îlots : Deux places de stationnement pour les logements destinés à l'habitation et une place de stationnement pour les logements destinés aux résidences services notamment pour les seniors.
- Résidences communautaires ou Etablissements gérontologiques : une place de stationnement pour un logement ou deux chambres créées.
- Commerces, bureaux et services de l'îlot 1 : Une place de stationnement pour 23 m² de surface de plancher.
- Bureaux et services des autres îlots : une place de stationnement ou de garage par tranche de 60 m² de surface de plancher pour une surface de plancher créée inférieure ou égale à 150 m² et une place de stationnement ou de garage par tranche de 40 m² de surface de plancher pour une surface de plancher créée supérieure à 150 m².
- Hôtellerie : une place de stationnement ou de garage pour deux chambres d'hôtel et une place de stationnement pour deux employés.
- Commerces des autres îlots : 4 places pour 100 m² de surface plancher pour les commerces inférieurs à 500 m² de surface de plancher et 1 place pour 12 m² de surface de vente pour les commerces supérieurs à 500 m² de surface de plancher. Les stationnements seront affectés et calculés établissement par établissement.
- Autres entreprises : les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des employés et de la clientèle, avec un minimum de deux places par établissement. Elles comporteront au moins une place par emploi et une place visiteur par tranche de 300 m².

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même. Toutefois (cf. article L 151-33 du code de l'urbanisme), lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire à ces obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Tout parc de stationnement en surface d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doit être traité avec plantation tel qu'explicité à l'article UG 13.

ARTICLE UG 13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les parties de terrain libres de toute occupation, à l'exception des accès, doivent être aménagées en espaces verts plantés d'arbres tige ou en aires de jeux.

Un arbre de haute tige (2,5m) doit être planté pour 100 m² d'espace vert. A défaut d'espace suffisant pour la plantation d'arbres, l'aménagement paysager privilégiera les plantes grimpantes, les massifs sobres.

Dans tous les cas, les essences seront de préférence choisies en accord avec le sol et le climat local. Les essences exogènes, de type thuyas, cyprès bleus, pyracanthas, etc. sont à éviter.

Les entités végétales remarquables mentionnées au document graphique sont classées comme espaces boisés au titre de l'article L113-1 (ancien article L.130-1) du Code de l'Urbanisme et seront strictement respectées. Recensées à l'annexe du présent règlement (pièce n° 4.1), leur sauvegarde sera intégrée à tout projet de construction ou d'aménagement. Aucun affouillement ou exhaussement, ni construction, même enterrés ou aménagement ne pourra être réalisé à moins de 5 m de ces entités végétales remarquables.

Tout parc de stationnement en surface d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doit être traité avec plantation, à raison d'un arbre de haute tige (2,5 m) tous les 3 emplacements.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé, le droit à construire résulte des articles UG3 à UG13 et de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de Tournamy « Cœur de Mougins ».

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

SECTEUR D'ACCUEIL DE LOGEMENTS ET DE COMMERCE ET DE SERVICES DE PROXIMITÉ

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UH, située dans le quartier Colombe, chemin des Campelières, correspond à un secteur destiné à l'accueil de logements ainsi qu'à l'implantation de locaux commerciaux et de services de proximité.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

◆ RAPPEL :

- Les démolitions sont soumises à autorisation préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
- L'édification de toute clôture est soumise à déclaration préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
- Les travaux de ravalement de façades sont soumis à déclaration préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE UH 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles indiquées à l'article UH 2.

ARTICLE UH 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation dont au moins 90 % de la surface de plancher du programme sont des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage de commerce, de service de proximité et de stockage à condition qu'elles soient liées à la vie quotidienne du quartier.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement et liées à la vie quotidienne du quartier.
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations admises dans la zone, sous réserve de leur inscription correcte dans le site.
- Les sous-sols ayant un accès (rampes, escaliers) sur l'extérieur sous réserve d'une étude technique garantissant la protection du sous-sol contre le risque de ruissellement.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UH 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**

Le terrain doit être desservi 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.

Les voies d'accès privatives, aires de manœuvres et de stationnement des véhicules légers devront être réalisées en matériaux perméables, en privilégiant si possible la mise en œuvre de bandes de roulement.

▪ **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 doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc...

ARTICLE UH 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

▪ **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

▪ **Assainissement**

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions, de toute surface imperméable doivent être stockées sur le terrain à concurrence de **120 litres** par m² imperméabilisé puis :

- Soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales par le biais d'un limiteur de débit.
- Soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, dispersées à la surface du terrain à plus de 5 mètres des limites séparatives dans les conditions identiques à celles qui existaient en limite de parcelle avant toute intervention.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les bassins à vidange gravitaire devront être privilégiés par rapport aux bassins à vidange par pompe de relevage.

Pour les programmes de grande ampleur, le concepteur du projet devra privilégier le regroupement des capacités de rétention, plutôt que multiplier les petites entités.

La solution "bassin de rétention" est la plus classique.

A titre d'information, différentes techniques alternatives sont proposées :

- à l'échelle de la construction : toitures terrasses
- à l'échelle de la parcelle : bassins à ciel ouvert ou enterrés, noues, infiltration
- au niveau des voiries : chaussées à structure réservoir, chaussées poreuses, pavées, enrobés drainants
- systèmes absorbants : tranchées filtrantes, puits d'infiltration, tranchées drainantes.

Les solutions retenues en matière de collecte, rétention, infiltration et évacuation, devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager.

A cet effet, une étude hydrogéologique prescrivant le système de rétention et la gestion des eaux pluviales pourra être exigée lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

La conception des bassins devra permettre le contrôle du volume utile lors de leur construction ou dans le cadre des constats d'achèvement des travaux ainsi que pour des visites ultérieures du service gestionnaire.

Le choix des techniques mises en œuvre devra garantir une efficacité durable et un entretien aisé.

Pour les aires de lavage et stations-services un système de traitement séparé des eaux pluviales sera exigé – Système de décantation de l'eau constitué d'un compartiment du bassin principal ou d'un bassin séparé dédié à la fonction de traitement –.

▪ Divers

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UH 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UH 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement existant ou projeté. Cette règle ne s'applique pas aux implantations des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.

ARTICLE UH 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives ou en limites séparatives. Cette règle ne s'applique pas aux voies et rampes d'accès ainsi qu'aux murs de soutènement.

ARTICLE UH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UH 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne peut excéder 65 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UH 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

▪ **Conditions de mesure**

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant ou excavé pour la réalisation du projet.

La hauteur est calculée à l'aplomb de l'égout du toit.

▪ **Hauteur absolue**

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder : 15 mètres et R+3.

▪ **Clôtures & Murs de soutènement**

Les clôtures et murs de soutènement doivent respecter les dispositions prévues par le titre 6 du règlement.

▪ **Antennes et pylônes**

La hauteur des pylônes et des antennes ne peut excéder 15 mètres par rapport au terrain naturel en cas d'implantation isolée et 4 mètres au-dessus du support sur lequel ils ou elles sont implantés en cas d'installation sur un bâtiment.

ARTICLE UH 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

▪ **Dispositions générales**

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains.

▪ **Dispositions particulières**

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes. Les peintures et enduits blancs sur façades sont interdits, le blanc cassé n'étant admis, le cas échéant, que pour les éléments de modénature.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Les constructions annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux.

Les couvertures seront réalisées de préférence en matériaux traditionnels, c'est-à-dire en tuiles rondes de type canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé), sans mélange de tuiles plus claires ou de couleurs différentes. Toutefois, les toitures terrasses sont acceptables lorsqu'elles sont justifiées par l'architecture de la construction proposée. Dans ce cas, la végétalisation de la toiture ne sera admise que si sa pérennité est garantie par un accès facilité et la mise en place d'un dispositif de récupération des eaux destiné à en assurer l'arrosage. Des dispositions devront être prises pour intégrer les éléments de superstructure en saillie, tels que les locaux techniques ou machineries, conduits et gaines, etc...

Les clôtures et murs de soutènement doivent respecter les dispositions prévues par le titre 6 du règlement.

Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

Les systèmes de climatisation devront être dissimulés.

Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain.

Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.

Les citernes de fuel ou de gaz devront être dissimulées.

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades et les balcons. Elles devront être installées dans les combles et, en cas d'impossibilité technique, en toiture sous réserve d'une bonne intégration.

Les éléments destinés à capter l'énergie solaires devront être correctement intégrés à l'architecture des constructions.

ARTICLE UH 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

▪ Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte et du domaine public.

Les projets de constructions neuves ou d'extensions de bâtiments existants doivent répondre aux obligations en matière de création de places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, aux vélos et à la recharge de véhicules électriques prévues par le code de la construction et de l'habitation.

▪ Dispositions particulières

– Stationnement des véhicules légers

– Locaux à usage d'habitation

2 places par logement

– Locaux à usage commerciaux et de service

1 place pour 16 m² de surface de plancher, hors surface de stockage et une aire de livraison.

– Stationnement des deux-roues

– Locaux à usage d'habitation, commerciaux et de service

Un espace sera réservé au stationnement sécurisé des deux-roues conformément aux dispositions des articles R.113-13 et R.113-14 (anciens articles R.111-14-4 et R.111-14-5) du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE UH 13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte, stationnement doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre de 2,50 mètres de tige pour 50 m² de terrain.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimale de 2,50 mètres de tige pour trois aires de stationnement. Les aires sur dalle devront être couvertes par des pergolas végétalisées.

- Les arbres existants, situés dans l'emprise d'une construction autorisée, 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.
- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.
- Aucun arbre, situé hors emprise d'une construction autorisée, ne pourra être abattu sauf si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou des biens (risque de chute). Dans tous les cas, l'abattage ne sera autorisé que s'il constitue l'ultime solution pour pallier tout risque ou dommage.
- Les entités végétales remarquables mentionnées au document graphique sont classées comme espaces boisés au titre de l'article L113-1 (ancien article L.130-1) du Code de l'Urbanisme et seront strictement respectées. Recensées à l'annexe du présent règlement (pièce n° 4.1), leur sauvegarde sera intégrée à tout projet de construction ou d'aménagement. Aucun affouillement ou exhaussement, ni construction ou aménagement ne pourra être réalisé à moins de 5 m de ces entités végétales remarquables.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

SECTEUR D'ACCUEIL D'IMMEUBLES COLLECTIFS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UM regroupe les quartiers à usage d'habitation de Mougins-le-Haut, de Cannes Etoile et du Panoramic, édifiés dans le cadre des Z.A.C. des Trois Collines, supprimée par délibération du Conseil Municipal du 7 juillet 2016, et de la Colle, supprimée par délibération du Conseil Municipal du 3 octobre 2019.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

◆ RAPPEL :

- Les démolitions sont soumises à autorisation préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
- L'édification de toute clôture est soumise à déclaration préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
- Les travaux de ravalement de façades sont soumis à déclaration préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE UM 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UM2.

ARTICLE UM 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve qu'elles soient autorisées par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt (annexe n° 7.3.2) et du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain (annexe n° 7.4.2), et qu'elles respectent leurs prescriptions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.
- La reconstruction des constructions existantes à condition qu'elles s'inscrivent dans le volume initial de ces dernières.
- Les commerces et les bureaux à condition qu'ils soient issus de changements d'affectation de constructions existantes.
- Les piscines collectives et les locaux annexes aux constructions existantes à usage d'habitation.
- Les sous-sols ayant un accès (rampes, escaliers) sur l'extérieur sous réserve d'une étude technique garantissant la protection du sous-sol contre le risque de ruissellement.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UM 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.

▪ **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 doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc ...

ARTICLE UM 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

▪ **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

▪ **Assainissement**

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être stockées sur le terrain à concurrence de **120 litres** par m² imperméabilisé puis évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales par le biais d'un limiteur de débit.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

▪ **Divers**

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UM 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UM 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance égale à 5 mètres de l'alignement.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.

ARTICLE UM 7 – IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UM 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UM 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UM 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

▪ Conditions de mesure

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou excavé pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.

▪ Hauteur absolue

La hauteur des constructions nouvelles, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 12 mètres et R+3.

La hauteur des reconstructions des constructions existantes ne devra pas excéder la hauteur des constructions initiales.

▪ Clôtures & Murs de soutènement

Les clôtures et murs de soutènement doivent respecter les dispositions prévues par le titre 6 du règlement.

▪ Antennes et pylônes

La hauteur des pylônes et des antennes ne peut excéder 4 mètres au-dessus du support sur lequel ils sont implantés.

ARTICLE UM 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

▪ Dispositions générales

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'intégration des constructions et aménagements au paysage et aux motifs qui le composent, par leur volumétrie, leur aspect extérieur, leurs matériaux et leur implantation doit être particulièrement recherchée.

Chaque construction ou bâtiment doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre les pleins et vides, ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes.

Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de telle manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.

▪ **Dispositions particulières**

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

Les travaux envisagés doivent être de nature à préserver l'harmonie de l'ensemble du quartier de Mougins-le-Haut présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur et de style.

a - Matériaux et couleurs

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes. Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés ainsi que les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois. Est également interdit l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Tout projet de réhabilitation doit comporter une étude de coloration valorisant la composition architecturale et l'espace environnant, prenant en compte la coloration générale du quartier de Mougins-le-Haut, en se référant notamment au nuancier spécifique de ce quartier édité par la Commune. Les teintes devront être recherchées dans les couleurs existantes à la création du quartier pour en sauvegarder son harmonie.

Les peintures et enduits blancs sur façades sont interdits.

b – Toitures

Les couvertures seront réalisées en matériaux traditionnels, c'est-à-dire en tuiles rondes de type canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé), sans mélange de couleurs différentes. Les différences de teintes admises sont celles provenant d'une cuisson plus ou moins régulière d'une même argile. Sont aussi acceptées les tuiles vieilles et de récupération.

La transformation de couvertures en tuiles en toitures terrasses ne sera pas admise. Lors d'une réfection et dans le cas de transformations antérieures n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation administrative, le rétablissement de la couverture en tuiles sera exigé.

Les pentes et les orientations des couvertures existantes ne devront pas être modifiées.

c – Façades

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les ouvertures et fenêtres respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles. Elles devront être plus hautes que larges. L'harmonie des façades de chaque immeuble devra être respectée.

Les menuiseries anciennes, volets ou contrevents seront conservés ou restaurés. Si toutefois un remplacement s'avérait nécessaire, il devra être réalisé dans le style d'origine.

Les vérandas et fermetures de balcons, loggias ou terrasses sont strictement interdits.

Les climatiseurs ne devront pas être visibles depuis les voies et espaces publics. Ils devront être dissimulés et habillés.

Les capteurs solaires devront bénéficier d'une intégration soignée. Ils seront obligatoirement incorporés dans la toiture sans surépaisseur et en veillant au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes. Une proportion cohérente entre surface de captage et surface de toiture sera exigée. Les implantations près du faîtage seront évitées, une distance minimale par rapport à la gouttière et aux rives sera respectée. Le coloris du capteur devra être en accord avec celui de la toiture.

d - Clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut, enduit ou en pierre naturelle, surmonté d'un grillage et doublé d'une haie végétale, dans la limite d'une hauteur globale définie au titre 6 du présent règlement.

Les panneaux ajourés et brises-vues sont interdits.

e – Locaux commerciaux

Tout projet de devanture commerciale devra être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades, du sol jusqu'à l'égout de toiture et viser au rétablissement de son équilibre. Toute séparation entre la partie commerciale et les étages supérieurs, sous forme de fausse génoise ou corniche est proscrite.

Les devantures de boutiques ne devront pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Elles ne devront pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

f – Réseaux et divers

Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain.

Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades et les balcons. Elles devront être installées dans les combles et, en cas d'impossibilité technique, en toiture sous réserve d'une bonne intégration.

ARTICLE UM 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

▪ Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte et du domaine public.

L'extension des constructions à usage d'habitation ou leur changement d'affectation ne donnent pas lieu à création d'aires de stationnement.

▪ Dispositions particulières

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

– Les établissements recevant du public

Une place pour 4 personnes pouvant être accueillies une aire de stationnement des 2 roues motorisés d'une surface minimale de 2 m² pour 4 personnes pouvant être accueillies.

– Les établissements d'enseignement

- Pour les écoles du 1^{er} degré : Une aire par classe et 1 aire par emploi administratif.

- Pour les établissements du 2^{ème} degré : Une aire de stationnement et 2 places deux-roues pour 20 élèves.
- Pour les autres établissements : 1 aire pour 4 personnes pouvant être accueillies, une aire de stationnement des 2 roues motorisés d'une surface minimale de 2 m² pour 4 personnes pouvant être accueillies et 1 aire par emploi administratif

N.B. : La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UM 13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

- 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 de 2,50 mètres de tige pour 50 m² de terrain.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimale de 2,50 mètres de tige pour deux aires de stationnement, sauf si elles sont réalisées sur dalle.
- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.
- Aucun arbre ne peut être abattu sauf si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou des biens (risque de chute). Dans tous les cas, l'abattage ne sera autorisé que s'il constitue l'ultime solution pour pallier tout risque ou dommage.
- Les entités végétales remarquables mentionnées au document graphique sont classées comme espaces boisés au titre de l'article L113-1 (ancien article L.130-1) du Code de l'Urbanisme et seront strictement respectées. Recensées à l'annexe du présent règlement (pièce n° 4.1), leur sauvegarde sera intégrée à tout projet de construction ou d'aménagement. Aucun affouillement ou exhaussement, ni construction ou aménagement ne pourra être réalisé à moins de 5 m de ces entités végétales remarquables.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UM 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

SECTEUR D'ACCUEIL D'EQUIPEMENTS SPORTIFS, DE SANTE ET DE LOGEMENTS

CARACTERE DE LA ZONE

La zone US correspond à la propriété du Domaine du Pigeonnier ayant fait l'objet d'une déclaration de projet en vue de l'implantation d'un complexe dédié au sport et à la santé. Elle comprend également un secteur de mixité sociale USI destiné à recevoir de l'habitat.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

♦ RAPPEL :

- Les démolitions sont soumises à autorisation préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
- L'édification de toute clôture est soumise à déclaration préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
- Les travaux de ravalement de façades sont soumis à déclaration préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE US 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles indiquées à l'article US 2.

ARTICLE US 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Risques d'incendies de forêt

- Toutes les occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous sont admises dans la zone, sous réserve qu'elles soient autorisées par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt (annexe n° 7.3.2), et qu'elles respectent les prescriptions de ce dernier.

Secteur US

- L'aménagement de complexes de sport et de santé et les installations et constructions directement liées et nécessaires aux activités sportives et de santé, y compris les bâtiments nécessaires à l'hébergement des stagiaires et patients, aux bureaux administratifs, à la restauration, aux centres de soins et aux locaux techniques.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, l'exploitation ou la surveillance des établissements sportifs et de santé.
- Les établissements d'enseignement ayant un lien avec le sport ou la santé.

Secteur USI

- Les constructions à usage d'habitation respectant les dispositions de l'emplacement réservé VI.16 imposant la réalisation de logements aidés pour actifs dans les programmes d'habitation.

Secteurs US et USI

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations admises dans la zone, sous réserve de leur inscription correcte dans le site.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement et liées à la vie quotidienne du quartier.
- Les clôtures.
- Les sous-sols ayant un accès (rampe, escalier) sur l'extérieur, sous réserve d'une étude technique garantissant la protection du sous-sol contre le risque de ruissellement.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE US 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

Le terrain doit être desservi 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 :

- 5 mètres de chaussée + 1,5 mètres de trottoirs,
- 3,50 mètres de chaussée pour les voies en sens unique.

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 15 mètres minimum à la bordure du trottoir.

Les voies d'accès privatives ainsi que les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules, devront être réalisées en matériaux perméables, en privilégiant si possible la mise en œuvre de bandes de roulement.

▪ 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 doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc...

ARTICLE US 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

▪ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

▪ Assainissement

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être stockées sur le terrain à concurrence de **120 litres** par m² imperméabilisé puis :

- Soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales par le biais d'un limiteur de débit.
- Soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, dispersées à la surface du terrain à plus de 5 mètres des limites séparatives dans les conditions identiques à celles qui existaient en limite de parcelle avant toute intervention.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les bassins à vidange gravitaire devront être privilégiés par rapport aux bassins à vidange par pompe de relevage.

En l'absence de système de rétention :

- Lors d'une augmentation de la surface imperméabilisée d'une propriété, qu'elle soit soumise à d'une demande d'autorisation d'urbanisme ou pas, le volume du bassin exigé pour la rétention des eaux de pluie sera calculé en tenant compte des surfaces imperméabilisées existantes.
- Lors d'un détachement de parcelle d'une propriété bâtie en vue de créer un ou plusieurs lots à bâtir, il sera exigé la création d'un système de rétention pour le bâti existant avant toute division.

Les projets de permis d'aménager pour la création de lotissements devront faire apparaître un système de rétention dimensionné pour la totalité des surfaces imperméabilisées susceptibles d'être réalisées sur l'ensemble des lots créés.

Pour les programmes de grande ampleur, le concepteur du projet devra privilégier le regroupement des capacités de rétention, plutôt que multiplier les petites entités.

La solution "bassin de rétention" est la plus classique.

A titre d'information, différentes techniques alternatives sont proposées :

- à l'échelle de la construction : toitures terrasses
- à l'échelle de la parcelle : bassins à ciel ouvert ou enterrés, noues, infiltration
- au niveau des voiries : chaussées à structure réservoir, chaussées poreuses, pavées, enrobés drainants
- systèmes absorbants : tranchées filtrantes, puits d'infiltration, tranchées drainantes.

Les solutions retenues en matière de collecte, rétention, infiltration et évacuation, devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager.

A cet effet, une étude hydrogéologique prescrivant le système de rétention et la gestion des eaux pluviales pourra être exigée lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

La conception des bassins devra permettre le contrôle du volume utile lors de leur construction ou dans le cadre des constats d'achèvement des travaux ainsi que pour des visites ultérieures du service gestionnaire.

Le choix des techniques mises en œuvre devra garantir une efficacité durable et un entretien aisé.

Pour les aires de lavage et stations-services un système de traitement séparé des eaux pluviales sera exigé (Système de décantation de l'eau constitué d'un compartiment du bassin principal ou d'un bassin séparé dédié à la fonction de traitement).

▪ Divers

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés.

ARTICLE US 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE US 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement existant ou projeté. Cette règle ne s'applique pas aux implantations des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.

ARTICLE US 7 – IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Secteurs US et USI :

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général ainsi qu'aux superstructures végétalisées des aires de stationnement (pergolas...).

ARTICLE US 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE US 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Secteur US : 50 %

Secteur USI : 30 %

ARTICLE US 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

▪ **Conditions de mesure**

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir de la côte du terrain naturel existant ou du terrain excavé jusqu'à l'égout du toit.

▪ **Hauteur absolue**

Secteur US :

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder : 15 mètres.

Secteur USI :

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder : 13 mètres.

Clôtures

La hauteur totale, mur bahut compris, ne pourra excéder 2 mètres et le mur bahut ne pourra excéder 0,60 mètre, à l'exception des zones identifiées comme potentiellement inondables à l'intérieur desquelles les clôtures seront réalisées sans mur-bahut. D'une manière générale, les murs bahut devront permettre la transparence hydraulique.

Cette règle ne s'applique pas aux systèmes de protection des équipements sportifs qui pourront

atteindre 12 mètres maximum, et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Murs de soutènement

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 3 mètres. Ces derniers devront être réalisés en restanques paysagères afin d'assurer leur parfaite intégration au site.

Antennes et pylônes

La hauteur des pylônes et des antennes ne peut excéder 15 mètres par rapport au terrain naturel en cas d'implantation isolée et 4 mètres au-dessus du support sur lequel ils ou elles sont implantés en cas d'installation sur un bâtiment.

ARTICLE US 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

▪ Dispositions générales

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de telle manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.

▪ Dispositions particulières

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

Des matériaux nobles tels que la pierre, le verre et le bois seront privilégiés.

Les enduits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés. Les peintures et enduits blancs sur façades sont interdits, le blanc cassé n'étant admis, le cas échéant, que pour les éléments de modénature.

Les couvertures seront réalisées de préférence en matériaux traditionnels, c'est-à-dire en tuiles rondes de type canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé), sans mélange de tuiles plus claires ou de couleurs différentes.

Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont justifiées par l'architecture de la construction proposée. Dans ce cas, la végétalisation de la toiture ne sera admise que si sa pérennité est garantie par un accès facilité et la mise en place d'un dispositif de récupération des eaux destiné à en assurer l'arrosage.

Des dispositions devront être prises pour intégrer les éléments de superstructure en saillie, tels que les locaux techniques ou machineries, conduits et gaines, etc...

Les matériaux utilisés pour les clôtures ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles devront être doublées d'une haie vive réalisée avec des essences locales. Les brise-vues en toiles, plastiques, canisses sont totalement proscrits. Les hauteurs sont fixées à l'article US10.

Murs de restanques en pierres : les murs de restanques en pierres situés hors de l'emprise des constructions, aménagements sportifs et des voies d'accès privés ne pourront être détruits. Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle ou naturelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage, etc...). Le rythme des restanques sur les parcelles voisines sera respecté en conservant dans l'aménagement de la parcelle des hauteurs de murs comparables à l'existant.

Murs de soutènement et de clôture : suivant la qualité de la maçonnerie qui les constitue, ils seront en pierres apparentes ou enduits et de préférence en pierres du pays. Les murs cyclopéens sont interdits.

Les systèmes de climatisation devront être dissimulés.
Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain.

Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
Les citernes de fuel ou de gaz devront être dissimulées.

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades et les balcons. Elles devront être installées dans les combles et, en cas d'impossibilité technique, en toiture sous réserve d'une bonne intégration.

Les éléments destinés à capter l'énergie solaires devront être correctement intégrés à l'architecture des constructions.

ARTICLE US 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

▪ Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte et du domaine public.

Les projets de constructions neuves ou d'extensions de bâtiments existants doivent répondre aux obligations en matière de création de places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, aux vélos et à la recharge de véhicules électriques prévues par le code de la construction et de l'habitation.

▪ Dispositions particulières

Secteur US :

1 place pour 40 m² de surface de plancher

Secteur USI :

2 places par logement

En plus des emplacements pour vélos prévus aux articles R.113-13 et R.113-14 (anciens articles R111-14-4 et R111-14-5) du code de la construction et de l'habitation, il sera créé un espace couvert et sécurisé réservé aux deux-roues motorisés présentant une capacité de stationnement adéquate.

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

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte, stationnement et équipements sportifs doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre de 2,50 mètres de tige pour 100 m² de terrain.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimale de 2,50 mètres de tige pour trois aires de stationnement. Les aires sur dalle devront être couvertes par des pergolas végétalisées.
- 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.
- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.
- Les entités végétales remarquables mentionnées au document graphique sont classées comme espaces boisés au titre de l'article L113-1 (ancien article L.130-1) du Code de l'Urbanisme et seront strictement respectées. Recensées à l'annexe du présent règlement (pièce n° 4.1), leur sauvegarde (y compris leurs déplacements sur le site) sera intégrée à tout projet de construction ou d'aménagement. Aucun affouillement ou exhaussement, ni

construction ou aménagement ne pourra être réalisé à moins de 5 m de ces entités végétales remarquables.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

Secteur US :

- 4400 m² de surface de plancher pour le Campus et ses annexes ;
- 4200 m² de surface de plancher pour l'hébergement hôtelier et touristique ;

Secteur USI :

- 6450m² de surface de plancher pour l'habitation ;

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV

SECTEUR D'ACCUEIL RESIDENTIEL ET D'ACTIVITES GOLFIQUES

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UV est essentiellement réservée à l'accueil d'habitations résidentielles au sein du golf du Vallon de l'Oeuf. Elle correspond pratiquement au périmètre de la Z.A.C. du Golf du Vallon de l'Oeuf approuvée le 31 mai 1990 et supprimée par délibération du Conseil Municipal du 11 décembre 2017. Elle comprend cinq secteurs UVa, UVb, UVc, UVd et UVz, qui se distinguent par les densités des constructions qui y sont admises.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

◆ RAPPEL :

- Les démolitions sont soumises à autorisation préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
- L'édification de toute clôture est soumise à déclaration préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
- Les travaux de ravalement de façades sont soumis à déclaration préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE UV 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UV2, y compris les changements de destination des constructions existantes.

ARTICLE UV 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Sous réserve qu'elles soient autorisées par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt (annexe n° 7.3.2), et qu'elles respectent les prescriptions de ce dernier :
 - Les constructions à usage de commerce, d'hôtel, de services et d'équipements collectifs, si elles sont implantées dans le secteur UVz.
 - Les constructions à usage d'habitation.
 - L'extension des constructions existantes régulièrement édifiées et leur reconstruction à condition qu'elles s'inscrivent dans l'emprise initiale.
 - Les sous-sols ayant un accès (rampes, escaliers) sur l'extérieur sous réserve d'une étude technique garantissant la protection du sous-sol contre le risque de ruissellement.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UV 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.

Les voies d'accès privatives, aires de manœuvres et de stationnement des véhicules devront être réalisées en matériaux perméables, en privilégiant si possible la mise en œuvre de bandes de roulement.

▪ **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 doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc ...

ARTICLE UV 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

▪ **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

▪ **Assainissement**

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être stockées sur le terrain à concurrence de **100 litres** par m² imperméabilisé puis évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales par le biais d'un limiteur de débit.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

▪ **Divers**

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UV 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UV 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 4 mètres.

Toutefois, dans le cas de l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général, cette distance pourra être réduite à 1,50 mètre.

ARTICLE UV 7 – IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

▪ Limites de la zone

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites de la zone.

▪ Autres limites

Les constructions peuvent être implantées soit sur la limite, soit à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, cette distance ne devant pas être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UV 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UV 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à celle des constructions existantes régulièrement édifiées.

ARTICLE UV 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

▪ Conditions de mesure

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant ou excavé pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.

▪ Hauteur absolue

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder :

- **Secteurs UVa – UVb – UVc – UVd** : 7 mètres.
- **Secteur UVz** : 12 mètres à l'exception des bâtiments existants dont la hauteur pourra être conservée.

▪ Clôtures & Murs de soutènement

Les clôtures et murs de soutènements doivent respecter les dispositions prévues par le titre 6 du règlement.

ARTICLE UV 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

▪ Dispositions générales

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de telle manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.

▪ **Dispositions particulières**

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes. Les peintures et enduits blancs sur façades sont interdits.

Des dispositions devront être prises pour intégrer les éléments de superstructure en saillie, tels que les locaux techniques ou machineries, conduits et gaines, etc...

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés ainsi que les imitations de matériaux.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Dans tous les cas, les clôtures constituées d'un mur bahut surmonté d'un grillage et doublé d'une haie, sont la règle.

Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain.

Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.

Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées.

Lorsqu'ils sont installés en toiture, leur insertion doit être cohérente avec l'architecture de la construction et leur dimension totale doit être proportionnelle à la surface de l'ensemble de la toiture. Ils doivent avoir des formes simples et respecter la forme des toits. Pour les constructions neuves, ou en cas de reprise de toitures complètes, ces panneaux doivent être intégrés dans l'épaisseur de la toiture. Pour les constructions existantes, ils peuvent s'implanter en surimposition de la toiture (15 cm d'épaisseur maximum). D'une manière générale, dans un objectif de discrétion, la couleur des panneaux devra être mate et adaptée à celle de la toiture.

ARTICLE UV 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

▪ **Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte et du domaine public.

▪ **Dispositions particulières**

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

– **Les constructions à usage d'habitation**

Une place pour 60 m² de SP avec, au minimum, 1 place par logement.

– **Les hôtels et restaurants**

Une place par chambre et 1 aire pour 10 m² de salle de restaurant.

N.B. : La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UV 13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

- 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 de 2,50 mètres de tige pour 50 m² de terrain.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimale de 2,50 mètres de tige pour quatre aires de stationnement.
- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.
- Aucun arbre, situé hors emprise d'une construction autorisée, ne peut être abattu sauf si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou des biens (risque de chute). Dans tous les cas, l'abattage ne sera autorisé que s'il constitue l'ultime solution pour pallier tout risque ou dommage.
- Les entités végétales remarquables mentionnées au document graphique sont classées comme espaces boisés au titre de l'article L113-1 (ancien article L.130-1) du Code de l'Urbanisme et seront strictement respectées. Recensées à l'annexe du présent règlement (pièce n° 4.1), leur sauvegarde sera intégrée à tout projet de construction ou d'aménagement. Aucun affouillement ou exhaussement, ni construction ou aménagement ne pourra être réalisé à moins de 5 m de ces entités végétales remarquables.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UV 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

SECTEUR DISCONTINU DE DENSITE MOYENNE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UY est essentiellement réservée à l'accueil d'habitations, de commerces de proximité et d'équipements publics. Elle correspond aux anciennes zones UY et UZ de la Z.A.C. Saint-Martin approuvée le 29 juillet 1993, supprimée par délibération du Conseil Municipal du 7 juillet 2016. Située à l'extrémité Nord-Ouest de la Commune en limite de la ville voisine de Mouans-Sartoux, elle comprend trois secteurs UYa, UYb et UYc qui se distinguent par la destination des constructions.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

◆ RAPPEL :

- Les démolitions sont soumises à autorisation préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
- L'édification de toute clôture est soumise à déclaration préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
- Les travaux de ravalement de façades sont soumis à déclaration préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE UY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UY2.

ARTICLE UY 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

UYb et UYc :

- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone.

UYa :

- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation et leur reconstruction à condition qu'elles s'inscrivent dans l'emprise et la hauteur de celles-ci.
- Les extensions des constructions existantes à usage commercial et leur reconstruction à condition qu'elles s'inscrivent dans l'emprise et la hauteur de celles-ci.

Tous secteurs :

- Les constructions nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

- Les sous-sols ayant un accès (rampes, escaliers) sur l'extérieur sous réserve d'une étude technique garantissant la protection du sous-sol contre le risque de ruissellement.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 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.

▪ 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 doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc...

ARTICLE UY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

▪ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

▪ Assainissement

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être stockées sur le terrain à concurrence de **120 litres** par m² imperméabilisé puis évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales par le biais d'un limiteur de débit.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

▪ Divers

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UY 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.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.

ARTICLE UY 7 – IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur et au minimum à 5 mètres des limites séparatives, sauf cas de mitoyenneté.

ARTICLE UY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

UYa et UYb :

L'emprise au sol est limitée à l'emprise des constructions existantes.

UYc :

Non réglementé.

ARTICLE UY 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant ou excavé pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.

Hauteur absolue

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder :

UYa et UYb :

La hauteur maximale du bâtiment existant sur l'unité foncière considérée.

– **UYc :** 9 mètres.

Clôtures & Murs de soutènement

Les clôtures et murs de soutènement doivent respecter les dispositions prévues par le titre 6 du règlement.

ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de telle manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.

▪ **Dispositions particulières**

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes. Les peintures et enduits blancs sur façades sont interdits.

Des dispositions devront être prises pour intégrer les éléments de superstructure en saillie, tels que les locaux techniques ou machineries, conduits et gaines, etc...

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés ainsi que les imitations de matériaux.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Dans tous les cas, les clôtures constituées d'un mur bahut surmonté d'un grillage et doublé d'une haie, sont la règle.

Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain.

Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.

Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées.

Lorsqu'ils sont installés en toiture, leur insertion doit être cohérente avec l'architecture de la construction et leur dimension totale doit être proportionnelle à la surface de l'ensemble de la toiture. Ils doivent avoir des formes simples et respecter la forme des toits. Pour les constructions neuves, ou en cas de reprise de toitures complètes, ces panneaux doivent être intégrés dans l'épaisseur de la toiture. Pour les constructions existantes, ils peuvent s'implanter en surimposition de la toiture (15 cm d'épaisseur maximum). D'une manière générale, dans un objectif de discrétion, la couleur des panneaux devra être mate et adaptée à celle de la toiture.

ARTICLE UY 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

▪ **Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte et du domaine public.

▪ **Dispositions particulières**

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

– **Les constructions à usage d'habitation**

2 aires par logement, une place visiteur pour 3 logements et une aire de stationnement des 2 roues motorisés d'une surface minimale de 2 m² pour 50 m² de SP.

– Les constructions à usage de commerce

Une place pour 25 m² de SP, 2 places pour 3 emplois et une aire de stationnement des 2 roues motorisés d'une surface minimale de 2 m² pour 50 m² de SP.

– Les établissements d'enseignement

2 aires de stationnement et 5 m² de surface réservée aux deux-roues par classe.

– Les établissements recevant du public

Une place pour 8 personnes pouvant être accueillies et une aire de stationnement des 2 roues motorisés d'une surface minimale de 2 m² pour 8 personnes pouvant être accueillies.

N.B. : La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UY 13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte, stationnement, plateaux sportifs et cours de récréation doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre de 2,50 mètres de tige pour 50 m² de terrain.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimale de 2,50 mètres de tige pour deux aires de stationnement.
- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.
- Aucun arbre ne peut être abattu sauf si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou des biens (risque de chute). Dans tous les cas, l'abattage ne sera autorisé que s'il constitue l'ultime solution pour pallier tout risque ou dommage.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

SECTEUR D'ACCUEIL DES ACTIVITES ECONOMIQUES, SERVICES ET EQUIPEMENTS

CARACTERE DE LA ZONE

Elle correspond à un secteur d'accueil des activités industrielles, artisanales, commerciales, d'entrepôts, d'équipements et de services.

La zone UZ comprend un secteur UZa intégrant la partie de la Z.A.C. Saint-Martin (supprimée par délibération du Conseil Municipal du 7 juillet 2016) destinée à l'accueil d'activités, localisé entre la Route de La Roquette et la voie ferrée Cannes-Grasse, ainsi qu'un secteur UZb, quartier de la Lovière. Ces deux secteurs se distinguent par une urbanisation moins dense.

La zone UZ comprend également un secteur UZc où sont autorisées les constructions à usage d'habitation.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

◆ RAPPEL :

- Les démolitions sont soumises à autorisation préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
- L'édification de toute clôture est soumise à déclaration préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
- Les travaux de ravalement de façades sont soumis à déclaration préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE UZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

1.1 – Hors des zones soumises à des risques naturels

- Les constructions d'une superficie supérieures à 20 m² dans le secteur d'études instauré au titre de l'article L 151-41 5° du Code de l'Urbanisme et repéré sur le document graphique.
- Les constructions à usage d'habitation quand elles ne répondent pas aux conditions fixées à l'article UZ2 ci-dessous.
- Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19k et R.421-23f du Code de l'Urbanisme, autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux).
- Les aménagements visés aux articles R.421-19j et R.421-23e du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules.
- L'installation de caravanes et de résidences mobiles visées aux articles R.421-23d et R.421-3j du Code de l'Urbanisme ainsi que le camping hors terrains aménagés.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage y compris le camping à la ferme.

- Les habitations légères de loisirs visées à l'article R.111-37 (ancien article R.111-31) du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil.
- Les parcs d'attractions et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.

1.2 – Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain de grande ampleur (GA:5), d'inondation et de feux de forêts

Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles indiquées à l'article UZ2.2.

ARTICLE UZ 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

2.1 – Hors des zones soumises à des risques naturels

- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone. Ces constructions à usage d'habitation devront être intégrées dans un bâtiment artisanal, industriel ou commercial.
- La restauration et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans les limites fixées à l'article UZ9.
- Les aménagements, ouvrages liés ou nécessaires à l'exploitation de l'Autoroute.
- Les sous-sols ayant un accès (rampes, escaliers) sur l'extérieur sous réserve d'une étude technique garantissant la protection du sous-sol contre le risque de ruissellement.
- Dans l'ensemble de la zone, le règlement s'oppose aux dispositions de l'article R.151-21 al.3 (ancien article R.123-10-1) du code de l'urbanisme. La totalité des règles du PLU s'applique à chaque terrain ou unité issu d'une division, ainsi qu'à chaque construction, sauf pour ce qui concerne les ouvrages techniques, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Secteur UZb :

- Les aires d'accueil des gens du voyage prévues à l'article L.444-1 du code de l'urbanisme.

Secteur UZc :

- Les constructions à usage d'habitation dont la surface de plancher est dédiée à des programmes de logements tels que définis dans la liste des emplacements réservés concernés par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-41 4° (ancien article L123-2b) du code de l'urbanisme.
- En application de l'article L151-15 (ancien article L123-1-5 II) du code de l'urbanisme, dans les secteurs délimités dans l'annexe 7.10, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme sera affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale. Ainsi, il sera réalisé dans les opérations énumérées ci-après un pourcentage de logements locatifs sociaux répondant aux critères de la loi SRU. Cette servitude s'applique aux constructions neuves. Elle s'applique également aux modifications de constructions existantes en cas de création de nouveaux logements par division ou dans le cas de changement de destination ; ainsi qu'aux divisions de propriétés en

vue de créer des lots à bâtir dans le cadre d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager.

- opération de 4 à 10 logements : 35 % minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif-social.*
- opération de 11 à 25 logements : 40 % minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif-social.*
- opération de plus de 25 logements : 50 % minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif social.*

* Le nombre de logements locatifs-sociaux, répondant aux critères de la loi SRU sera arrondi à l'unité à plus proche.

2.2 – Dans les zones soumises à des risques naturels

2.2.1. – Risques de mouvements de terrain de grande ampleur (GA:5)

- Les piscines et les locaux annexes aux constructions à usage d'habitation existantes.
- L'extension, limitée à 15 m² de SP des constructions à usage d'habitations existantes.

2.2.2 – Risques inondation

a) Zone de risque fort

- Les changements de destination des bâtiments existants à condition de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées au risque.
- Les surélévations des bâtiments existants à condition de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées au risque.
- Les clôtures sans mur bahut et portails à claire-voie permettant d'assurer le libre écoulement des eaux.
- Les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments à condition de ne pas aggraver les risques ou de ne pas en créer de nouveaux.
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque à condition de ne pas les aggraver par ailleurs.
- Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré à condition que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité des biens soit réduite.
- Les infrastructures et réseaux publics à condition de ne pas entraver l'écoulement des crues et de ne pas aggraver le risque.

b) Zone de risque modéré

- Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cf. articles 1 et 2 ci-dessus) à condition que la cote d'implantation du plancher le plus bas se situe 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence mentionnée sur les annexes graphiques n° 7.1.4.
- Les sous-sols d'une hauteur sous plafond inférieure à 1,20 mètre.
- Les clôtures sans mur bahut et portails à claire-voie permettant d'assurer le libre écoulement des eaux.

c) Zone d'expansion des crues

- Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cf. articles 1 et 2 ci-dessus) à condition que le plancher du premier niveau aménagé soit surélevé d'un mètre du terrain naturel existant côté vallon. De fait, la hauteur maximale de la construction à l'égout du toit est augmentée d'un mètre.
- Les sous-sols d'une hauteur sous plafond inférieure à 1,20 mètre.
- Les clôtures sans mur bahut et portails à claire-voie permettant d'assurer le libre écoulement des eaux.

2.2.3 – Risques incendies de forêt

- Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cf. articles 1 et 2 ci-dessus), sous réserve qu'elles soient autorisées par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt (annexe n° 7.3.2), et qu'elles respectent les prescriptions de ce dernier.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UZ 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 5 mètres de plate-forme de circulation en secteur UZ et 3,50 mètres de plate-forme de circulation en secteurs UZa, UZb et UZc, hors emplacements réservés au stationnement.

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 15 mètres 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 doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc...

Les portails devront être implantés en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement d'une voie publique. Lorsqu'il s'agit d'une voie privée ouverte à la circulation publique, ils seront implantés en retrait de 5 mètres par rapport à la limite de la voie. De plus des pans coupés devront être créés afin d'assurer une bonne visibilité pour l'entrée et la sortie des véhicules.

ARTICLE UZ 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

▪ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

▪ Assainissement

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau.

L'évacuation d'eaux usées traitées ou non traitées, dans les rivières, cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions, de toute surface imperméable doivent être stockées sur le terrain à concurrence de **120 litres** par m² imperméabilisé puis :

- Soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales par le biais d'un limiteur de débit.
- Soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, dispersées à la surface du terrain à plus de 5 mètres des limites séparatives dans les conditions identiques à celles qui existaient en limite de parcelle avant toute intervention.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les bassins à vidange gravitaire devront être privilégiés par rapport aux bassins à vidange par pompe de relevage.

Un système de traitement séparé des eaux pluviales sera exigé pour les bâtiments d'activité, les aires de lavage et stations-services – Système de décantation de l'eau constitué d'un compartiment du bassin principal ou d'un bassin séparé dédié à la fonction de traitement -.

Les solutions retenues en matière de collecte, rétention, infiltration et évacuation, devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager.

A cet effet, une étude hydrogéologique prescrivant le système de rétention et la gestion des eaux pluviales pourra être exigée lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

La conception des bassins devra permettre le contrôle du volume utile lors de leur construction ou dans le cadre des constats d'achèvement des travaux ainsi que pour des visites ultérieures du service gestionnaire.

Le choix des techniques mises en œuvre devra garantir une efficacité durable et un entretien aisé.

▪ Divers

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UZ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UZ 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au-delà de la marge de reculement figurant sur les documents graphiques.

Toutefois, le long de l'autoroute A.8 et de la R.D. 6185 (pénétrante Cannes-Grasse) les constructions à un autre usage que l'habitation pourront s'implanter à 10 mètres en deçà de la marge de recul indiquée sur les documents graphiques.

En l'absence d'indications graphiques, les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux implantations des

constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.

ARTICLE UZ 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas des restaurations sans création d'emprise au sol supplémentaire des bâtiments à usage d'habitation existants.

ARTICLE UZ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UZ 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

▪ Constructions existantes à usage d'habitation

L'emprise au sol ne peut excéder 25 % de la superficie du terrain.

▪ Autres constructions

L'emprise au sol des autres constructions, par rapport à la superficie du terrain, ne peut excéder :

- **Secteurs UZ et UZc** : 50 %.
- **Secteur UZa** : 65 %.
- **Secteur UZb** : 25 %.

ARTICLE UZ 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

▪ Conditions de mesure

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant ou excavé pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.

▪ Hauteur absolue

- La hauteur des constructions existantes à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres et R+1.
- **Secteur UZc** : 15 mètres pour les constructions à usage d'habitation dont la surface de plancher est dédiée à des programmes de logements relevant de l'article L151-15 (ancien article L 123-1-5 II 4°) ou tels que définis dans la liste des emplacements réservés concernés par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L 151-41 4° (ancien article L123-2b).

La hauteur des autres constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder :

- **Secteur UZ et UZc** : 12 mètres
- **Secteur UZa** : 15 mètres
- **Secteur UZb** : 9 mètres

Cependant, cette hauteur peut être dépassée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général dans le secteur UZ. Dans ce cas, la hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 15 mètres.

Toutefois, pour les terrains situés en limite d'une zone résidentielle de secteur UD, UDa ou UDb, les constructions dont au moins une façade est confrontée à cette zone doivent avoir une hauteur n'excédant pas une fois et demie la distance de cette façade par rapport à la limite séparative correspondante.

Pour les constructions à destination d'habitation dans la zone UZc, le dernier niveau devra être en attique et représenter 80 % maximum de l'emprise de la construction en respectant un retrait minimum de 2,5 m sur tout le périphérique.

▪ **Clôtures et Murs de soutènement**

Les clôtures et murs de soutènement doivent respecter les dispositions prévues par le titre 6 du règlement.

▪ **Antennes et pylônes**

La hauteur des pylônes et des antennes ne peut excéder 18 mètres par rapport au terrain naturel en cas d'implantation isolée et 4 mètres au-dessus du support sur lequel ils ou elles sont implantés en cas d'installation sur un bâtiment.

ARTICLE UZ 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

▪ **Dispositions générales**

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de telle manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.

▪ **Dispositions particulières**

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes. A ce titre, les parements bois et métalliques ne sont autorisés que dans le cadre d'une composition d'ensemble de qualité. Les peintures et enduits blancs sur façades sont interdits.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Les constructions annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux.

L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit en couverture.

Les toitures devront comporter au moins 2 pans.

Des dispositions devront être prises pour intégrer les éléments de superstructure en saillie, tels que les locaux techniques ou machineries, conduits et gaines, etc...

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés ainsi que les imitations de matériaux.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les clôtures et murs de soutènement doivent respecter les dispositions prévues par le titre 6 du règlement.

Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain.

Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.

Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient correctement intégrés dans l'environnement urbain. Leur insertion doit être cohérente avec l'architecture de la construction. D'une manière générale, dans un objectif de discrétion, la couleur des panneaux devra être mate et adaptée à celle de la toiture.

ARTICLE UZ 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte et du domaine public.

Les projets de constructions neuves ou d'extensions de bâtiments existants doivent répondre aux obligations en matière de création de places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, aux vélos et à la recharge de véhicules électriques prévues par le code de la construction et de l'habitation.

Dispositions particulières

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

Les constructions à usage d'habitation

2 aires par logement, une place visiteur pour 3 logements et une aire de stationnement pour les 2 roues motorisés d'une surface minimale de 2 m² pour 50 m² de SP.

Les établissements commerciaux

Secteurs UZ, UZb, UZc :

- Une place pour 30 m² de surface de plancher pour les créations, extensions et reconstructions d'établissements inférieurs à 500 m² de surface de plancher.
- Une place de stationnement pour 12 m² de surface de plancher affectée à la vente pour les établissements commerciaux supérieurs à 500 m² de surface de plancher.
- 2 places pour 3 emplois.
- Une aire de stationnement pour les 2 roues motorisés d'une surface minimale de 2 m² pour 50 m² de SP.
- Une aire de livraison. Cette aire pourra être commune à plusieurs établissements commerciaux, se situer à proximité du projet (maximum 200 m) et à condition d'être dans la même zone.

Secteur UZa :

- Une place pour 25 m² de surface de plancher.
- Une place par employé.
- Une aire de stationnement pour les 2 roues motorisés d'une surface minimale de 2 m² pour 50 m² de SP.
- Une aire de livraison.

Dans tous les cas, il sera exigé une aire de stationnement poids lourd de type semi-remorque par tranche de 1 000 m² de SP pour les établissements inférieurs ou égaux à 3 000 m² de SP et quatre aires de stationnement poids lourd pour les établissements supérieurs à 3 000 m² de SP dont au moins une devra permettre de recevoir un poids lourd de type semi-remorque.

Les entrepôts et locaux artisanaux

Une place de stationnement pour 100 m² de SP, plus 1 aire pour les poids lourds par tranche de 500 m² de SP. Au moins une devra permettre de recevoir un poids lourd de type semi-remorque.

– **Les bureaux**

Une place pour 25 m² de surface de plancher de bureaux, une place visiteur pour 100 m² de surface de plancher et un local de 1 m² pour 50 m² de SP pour le stationnement des 2 roues.

– **Les hôtels et restaurants**

- 9 aires de stationnement pour 10 chambres, et une aire pour autocar pour 50 chambres,
- 3 aires pour 20 m² de salle de restaurant
- 1 place par employé.
- Une aire de stationnement pour les 2 roues motorisés d'une surface minimale de 2 m² pour 50 m² de SP

– **Les établissements recevant du public, autres que les bâtiments commerciaux**

Une aire de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies et une aire de stationnement pour les 2 roues motorisés d'une surface minimale de 2 m² pour 4 personnes pouvant être accueillies.

N.B. : La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UZ 13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte, stationnement et circulations piétonnes, doivent être aménagés en espaces verts en pleine terre, et comporter au moins un arbre de 2,50 mètres de tige pour 50 m² de terrain.

Dans les secteurs UZ, UZb et UZc ils doivent représenter un minimum de 20 % de la surface du terrain.

Dans le secteur UZa, ces espaces verts en pleine terre ainsi que les jardins sur dalle doivent représenter ensemble un minimum de 30 % de la superficie du terrain. Sont considérées comme jardins sur dalle, les terrasses plantées d'une superficie supérieure à 100 m² dont au moins 30 % sont constitués d'une épaisseur de terre végétale de 80 cm minimum et plantés d'un arbre de 2,50 m de tige pour 50 m² et dont la surface restante est constituée d'une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm et plantée d'espèces adaptées.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimale de 2,50 mètres de tige pour deux aires de stationnement.

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises devront être implantées de manière à préserver au mieux les plantations existantes.

Aucun arbre, situé hors emprise d'une construction autorisée, ne peut être abattu sauf si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou des biens (risque de chute). Dans tous les cas, l'abattage ne sera autorisé que s'il constitue l'ultime solution pour pallier tout risque ou dommage.

Les entités végétales remarquables mentionnées au document graphique sont classées comme espaces boisés au titre de l'article L113-1 (ancien article L.130-1) du Code de l'Urbanisme et seront strictement respectées. Recensées à l'annexe du présent règlement (pièce n° 4.1), leur sauvegarde sera intégrée à tout projet de construction ou d'aménagement. Aucun affouillement ou exhaussement, ni construction ou aménagement ne pourra être réalisé à moins de 5 m de ces entités végétales remarquables.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

(ZONES AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUa correspond au secteur du Vicaire, destiné, pour partie, à l'accueil d'habitations, de commerces, de bureaux, mais aussi à recevoir des activités agricoles, notamment dans le cadre d'une régie municipale, et un parc paysager.

Les constructions y sont autorisées soit dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone énoncés ci-après et dans le respect des orientations spécifiques d'aménagement (pièce n° 3 du P.L.U.).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

◆ RAPPEL :

- Les démolitions sont soumises à autorisation préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
- L'édification de toute clôture est soumise à déclaration préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
- Les travaux de ravalement de façades sont soumis à déclaration préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE AUa 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage industriel et à usage d'entrepôt commercial.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatible avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19k et R.421-23f du Code de l'Urbanisme, autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux).
- Les aménagements visés aux articles R.421-19j et R.421-23e du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'installation de caravanes et de résidences mobiles visées aux articles R.421-23d et R.421-3j du Code de l'Urbanisme ainsi que le camping hors terrains aménagés.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage y compris le camping à la ferme.
- Les habitations légères de loisirs visées à l'article R.111-37 (ancien article R.111-31) du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil.
- Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux de récupération, de vieux véhicules ou de matériels divers.
- Les carrières.

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.

ARTICLE AUa 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

Sous réserve qu'elles soient autorisées par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt (annexe n° 7.3.2), et qu'elles respectent les prescriptions de ce dernier, les constructions, installations et aménagements admis dans la zone doivent être réalisés soit dans le cadre d'une opération d'ensemble, soit au fur et mesure de la réalisation des équipements nécessaires à leur desserte voirie raccordée sur l'avenue Saint-Martin ainsi qu'à leur raccordement aux réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, en respectant les dispositions des orientations spécifiques d'aménagement (pièce n° 3 du P.L.U.).

Les sous-sols ayant un accès (rampes, escaliers) sur l'extérieur sous réserve d'une étude technique garantissant la protection du sous-sol contre le risque de ruissellement.

Dans la partie correspondant à l'ER n° IV-5 et identifié dans les orientations spécifiques d'aménagement (pièce 3 du P.L.U.), à l'exclusion de toute forme d'hébergement, les bâtiments nécessaires à l'exercice des activités agricoles et l'aménagement ou l'extension de structures agricoles légères, telles qu'abris, tunnels bas ou serres, sans soubassement et régulièrement autorisées sont admis. Il est de même pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.

Dans la zone d'expansion des crues délimitée dans l'annexe 7.1.4 :

- Les sous-sols d'une hauteur sous plafond inférieure à 1,20 mètre.
- Les clôtures sans mur bahut et portails à claire voie permettant d'assurer le libre écoulement des eaux.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 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 directement raccordées à l'avenue Saint-Martin par l'un au moins des deux carrefours giratoires prévus dans les orientations spécifiques d'aménagement et la liste des emplacements réservés (pièces n° 3 et 6 du P.L.U.), 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 :

- 5 mètres de chaussée + 2 mètres de trottoirs.
- 3,50 mètres + 2 mètres de trottoirs pour les voies en sens unique.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement d'un diamètre de 15 mètres minimum à la bordure du trottoir.

Les voies d'accès privatives, aires de manœuvres et de stationnement des véhicules légers devront être réalisées en matériaux perméables, en privilégiant si possible la mise en œuvre de bandes de roulement.

▪ 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 doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc...

ARTICLE AUa 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

▪ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

▪ Assainissement

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau.

L'évacuation des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux et cours d'eau.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions, de toute surface imperméable doivent être stockées sur le terrain à concurrence de **120 litres** par m² imperméabilisé puis évacuées par le biais d'un limiteur de débit vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante dirigés vers le bassin de rétention des eaux pluviales, objet de l'emplacement réservé n° II.3 dans la liste des emplacements réservés (pièce n° 6 du P.L.U.) ou, en cas d'impossibilité technique liée à la topographie, vers le réseau public existant avenue Saint-Martin.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les bassins à vidange gravitaire devront être privilégiés par rapport aux bassins à vidange par pompe de relevage.

Les projets de permis d'aménager pour la création de lotissements devront faire apparaître un système de rétention dimensionné pour la totalité des surfaces imperméabilisées susceptibles d'être réalisées sur l'ensemble des lots créés.

Pour les programmes de grande ampleur, le concepteur du projet devra privilégier le regroupement des capacités de rétention, plutôt que multiplier les petites entités.

La solution "bassin de rétention" est la plus classique.

A titre d'information, différentes techniques alternatives sont proposées :

- à l'échelle de la construction : toitures terrasses
- à l'échelle de la parcelle : bassins à ciel ouvert ou enterrés, noues, infiltration
- au niveau des voiries : chaussées à structure réservoir, chaussées poreuses, pavées, enrobés drainants
- systèmes absorbants : tranchées filtrantes, puits d'infiltration, tranchées drainantes.

Les solutions retenues en matière de collecte, rétention, infiltration et évacuation, devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager.

A cet effet, une étude hydrogéologique prescrivant le système de rétention et la gestion des eaux pluviales pourra être exigée lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

La conception des bassins devra permettre le contrôle du volume utile lors de leur construction ou dans le cadre des constats d'achèvement des travaux ainsi que pour des visites ultérieures du service gestionnaire.

Le choix des techniques mises en œuvre devra garantir une efficacité durable et un entretien aisé.

Pour les aires de lavage et stations-services un système de traitement séparé des eaux pluviales sera exigé – Système de décantation de l'eau constitué d'un compartiment du bassin principal ou d'un bassin séparé dédié à la fonction de traitement –.

▪ Divers

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés.

ARTICLE AUa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE AUa 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter au-delà de la marge de recul mentionnée au document graphique.

En l'absence de marge de recul, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement. Cette règle ne s'applique pas aux implantations des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cadre d'un projet d'ensemble.

ARTICLE AUa 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

ARTICLE AUa 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUa 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25 % de la superficie de l'unité foncière pour les constructions à usage exclusif d'habitation et 30 % de l'unité foncière pour les autres constructions.

ARTICLE AUa 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

▪ Conditions de mesure

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant ou excavé pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.

▪ **Hauteur absolue**

La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder :

- **Pour les constructions à usage exclusif d'habitation** : 7 mètres et R+1
- **Pour les autres constructions** : 10 mètres et R+2

Les clôtures et murs de soutènement doivent respecter les dispositions prévues par le titre 6 du règlement.

▪ **Antennes et pylônes**

La hauteur des pylônes et des antennes ne peut excéder 12 mètres.

ARTICLE AUa 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

▪ **Dispositions générales**

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de telle manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.

▪ **Dispositions particulières**

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Les constructions annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux.

Les couvertures seront réalisées de préférence en matériaux traditionnels, c'est-à-dire en tuiles rondes de type canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé), sans mélange de tuiles plus claires ou de couleurs différentes. Toutefois, les toitures terrasses sont acceptables lorsqu'elles sont justifiées par l'architecture de la construction proposée. Des dispositions devront être prises pour intégrer les éléments de superstructure en saillie, tels que les locaux techniques ou machineries, conduits et gaines, etc...

Des dispositions devront être prises pour intégrer les éléments de superstructure en saillie, tels que les locaux techniques ou machineries, conduits et gaines, etc...

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés. Les peintures et enduits blancs sur façades sont interdits

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Murs de restanques en pierres : les murs de restanques en pierres situés hors de l'emprise des constructions et des voies d'accès privés ne pourront être détruits.

Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle ou naturelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage, etc...). Le rythme des restanques sur les parcelles voisines sera respecté en conservant dans l'aménagement de la parcelle des hauteurs de murs comparables à l'existant.

Les clôtures et murs de soutènement doivent respecter les dispositions prévues par le titre 6 du règlement.

Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain.

Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades et les balcons. Elles devront être installées dans les combles et, en cas d'impossibilité techniques, en toiture sous réserve d'une bonne intégration.

Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient correctement intégrés dans les jardins privatifs lorsqu'ils existent ou sur les toitures.

ARTICLE AUa 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Dispositions particulières

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

Les constructions à usage d'habitation

2 aires par logement.

Les bureaux

Une place pour 25 m² de surface de plancher de bureaux, et un local de 1 m² pour 50 m² de SP pour le stationnement des 2 roues.

Les hôtels et restaurants

Une place par chambre et une aire pour 10 m² de salle de restaurant.

Les constructions à usage de commerce

Une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher de surface commerciale.

Les établissements recevant du public

Une aire de stationnement pour 4 personnes accueillies.

N.B. : La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AUa 13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, avec des essences locales.

En outre, la superficie des terrains devant être aménagée en espaces verts plantés en pleine terre est fixée à au moins 40 % de l'unité foncière pour les constructions à usage exclusif d'habitation et à 25 % de l'unité foncière pour les autres constructions.

- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimale de 2,50 mètres de tige pour trois aires de stationnement.
- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.
- Aucun arbre, situé hors emprise d'une construction autorisée, ne peut être abattu sauf si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou des biens (risque de chute). Dans tous les cas, l'abattage ne sera autorisé que s'il constitue l'ultime solution pour pallier tout risque ou dommage.
- Les entités végétales remarquables mentionnées au document graphique sont classées comme espaces boisés au titre de l'article L113-1 (ancien article L.130-1) du Code de l'Urbanisme et seront strictement respectées. Recensées à l'annexe du présent règlement (pièce n° 4.1), leur sauvegarde sera intégrée à tout projet de construction ou d'aménagement. Aucun affouillement ou exhaussement, ni construction ou aménagement ne pourra être réalisé à moins de 5 m de ces entités végétales remarquables.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOLS

ARTICLE AUa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUb correspond au secteur des Bréguières, destiné à l'accueil d'activités tertiaires, d'habitat, de commerces et d'équipements en liaison avec le parc d'activités de Sophia-Antipolis.

Compte tenu de sa situation privilégiée à proximité immédiate de la technopole et du parc départemental de la Valmasque, ce secteur a été retenu par la Commune pour accueillir à terme un potentiel de logements sociaux de type PLUS de l'ordre de 200 unités dont la vocation essentielle, outre de compléter l'offre de logements de l'aire sophilopolitaine, sera d'accompagner le développement des activités pressenties sur le site.

Toutefois, à la date d'approbation du P.L.U., les conditions de desserte et d'équipements ainsi que le parti d'aménagement ne sont pas suffisamment connus.

Dans l'attente d'une réflexion d'ensemble sur ce secteur, la zone est considérée comme inconstructible à l'exception des ouvrages techniques et des bâtiments nécessaires à l'exploitation du domaine public autoroutier.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

◆ RAPPEL :

- Les démolitions sont soumises à autorisation préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
- L'édification de toute clôture est soumise à déclaration préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
- Les travaux de ravalement de façades sont soumis à déclaration préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE AUb 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation des sols à l'exception des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, et des bâtiments nécessaires à l'exploitation du domaine public autoroutier.

ARTICLE AUb 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

Les aménagements, constructions, installations et ouvrages liés ou nécessaires à l'exploitation de l'Autoroute et à sa mise en sécurité, ainsi que les exhaussements et affouillements du sol qui leur sont liés.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUb 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet.

ARTICLE AUb 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Sans objet.

ARTICLE AUb 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE AUb 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux implantations des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.

ARTICLE AUb 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE AUb 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE AUb 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AUb 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AUb 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Sans objet.

ARTICLE AUb 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE AUb 13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Aucun arbre ne peut être abattu sauf si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou des biens (risque de chute). Dans tous les cas, l'abattage ne sera autorisé que s'il constitue l'ultime solution pour pallier tout risque ou dommage.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUc, dénommée "Font de l'Orme II", correspond au secteur Nord-Est de la Commune en prolongement de la Z.A.C. de "Font de l'Orme", destiné à l'accueil d'activités tertiaires, d'habitat et d'équipements en liaison avec le parc d'activités de Sophia-Antipolis.

Compte tenu de sa situation privilégiée au cœur de la technopole et du parc départemental de la Valmasque, ce secteur a été retenu par la Commune pour accueillir à terme un potentiel de logements sociaux de type PLUS de l'ordre de 100 unités dont la vocation essentielle sera d'étoffer l'offre de logements de l'aire sôphopolitaine.

Toutefois, à la date d'approbation du P.L.U., les conditions de desserte et d'équipements ainsi que le parti d'aménagement ne sont pas suffisamment connus.

Dans l'attente d'une réflexion d'ensemble sur ce secteur, la zone est considérée comme inconstructible à l'exception des ouvrages techniques.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

◆ RAPPEL :

- Les démolitions sont soumises à autorisation préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
- L'édification de toute clôture est soumise à déclaration préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE AUc 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation des sols à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE AUc 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

Sans objet.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet.

ARTICLE AUc 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Sans objet.

ARTICLE AUc 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE AUc 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE AUc 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE AUc 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE AUc 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AUc 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AUc 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Sans objet.

ARTICLE AUc 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE AUc 13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Aucun arbre ne peut être abattu sauf si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou des biens (risque de chute). Dans tous les cas, l'abattage ne sera autorisé que s'il constitue l'ultime solution pour pallier tout risque ou dommage.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

(ZONES A)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A regroupe les quelques activités agricoles pérennes de la Commune ainsi que des terrains anciennement exploités et dont la qualité de la situation est susceptible de faciliter l'installation de nouveaux exploitants.

Sont classés dans cette zone les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et situés dans les quartiers des Peyroues, du Vicaire Haut, de Colette, de la Lovière, de l'Oratoire, des Argelas et du Défends (Argeville).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

◆ RAPPEL :

- Les démolitions sont soumises à autorisation préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
- L'édification de toute clôture est soumise à déclaration préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
- Les travaux de ravalement de façades sont soumis à déclaration préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites et notamment :

- L'extraction des terres, les carrières.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de toute nature ou de vieux véhicules, les décharges.
- Les installations classées non directement liées et indispensables à l'activité agricole.
- Les établissements industriels.
- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

2.1 – Hors des zones soumises à des risques naturels

- Les constructions, les affouillements et les exhaussements du sol, directement liés et nécessaires à l'activité agricole à condition qu'ils respectent le caractère de la zone et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation.
- L'aménagement de routes existantes.
- L'extension limitée à 30 % de la SP existante et le changement de destination des bâtiments existants affectés à l'activité équestre pour assurer le logement des exploitants et l'accueil des pratiquants.

- Les constructions destinées à assurer l'accueil de pratiquants d'activités agrotouristiques à condition qu'elles jouxtent les bâtiments de l'exploitation.

2.2 – Dans les zones soumises à des risques naturels d'inondation et de feux de forêts

2.2.1 – Risques inondation

a) Zone de risque fort

- Les changements de destination des bâtiments existants à condition de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées,
- Les surélévations des bâtiments existants à condition de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées,
- Les clôtures sans mur bahut et portails à claire-voie permettant d'assurer le libre écoulement des eaux.

b) Zone de risque modéré

- Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cf. articles 1 et 2 ci-dessus), à condition que la cote d'implantation du plancher le plus bas se situe 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence mentionnée sur les annexes graphiques n° 7.1.4.
- Les clôtures sans mur bahut et portails à claire-voie permettant d'assurer le libre écoulement des eaux.

c) Zone d'expansion des crues

- Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cf. articles 1 et 2 ci-dessus) à condition que le plancher du premier niveau aménagé soit surélevé d'un mètre du terrain naturel existant côté vallon. De fait, la hauteur maximale de la construction à l'égout du toit est augmentée d'un mètre.
- Les clôtures sans mur bahut et portails à claire-voie permettant d'assurer le libre écoulement des eaux.

2.2.2 – Risques incendies de forêt

- Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cf. articles 1 et 2 ci-dessus), sous réserve qu'elles soient autorisées par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt (annexe n° 7.3.2), et qu'elles respectent les prescriptions de ce dernier

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 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.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

▪ **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

▪ **Assainissement**

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau.

Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux de ruissellement naturel

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

Les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être stockées sur le terrain à concurrence de **70 litres** par m² imperméabilisé puis évacuées :

- Soit vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales.
- Soit dans le cas d'absence de réseau pluvial, dispersées à la surface du terrain à plus de 5 mètres des limites séparatives dans les conditions identiques à celles qui existaient en limite de parcelle avant toute intervention.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Par ailleurs, les dispositifs de drainage des parcelles cultivées ne devront pas aggraver le ruissellement sur les fonds inférieurs.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au-delà de la marge de reculement figurant sur les documents graphiques.

Toutefois, le long de l'autoroute A.8 et de la R.D. 6185 (pénétrante Cannes-Grasse), les constructions à un autre usage que l'habitation pourront s'implanter à 10 mètres en deçà de la marge de recul indiquée sur les documents graphiques.

En l'absence d'indications graphiques, les constructions devront être implantées à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux implantations des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives et 2 mètres pour les serres.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

▪ **Conditions de mesure**

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant ou excavé pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.

▪ **Hauteur absolue**

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres et R+1.

Cependant, cette hauteur peut être dépassée pour les bâtiments d'exploitation agricole. Dans ce cas, la hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 9 mètres.

▪ **Antennes et pylônes**

La hauteur des pylônes et des antennes pourra atteindre 18 mètres.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Murs de restanques en pierres : les murs de restanques en pierres situés hors de l'emprise des constructions et des voies d'accès privés ne pourront être détruits.

Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle ou naturelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage, etc...). Le rythme des restanques sur les parcelles voisines sera respecté en conservant dans l'aménagement de la parcelle des hauteurs de murs comparables à l'existant.

Les clôtures et murs de soutènement doivent respecter les dispositions prévues par le titre 6 du règlement.

Les toitures des bâtiments d'exploitation seront constituées, soit de plaques fibrociment grandes ondes, colorées dans la masse, soit de tuiles.

Les peintures et enduits blancs sur façades sont interdits.

Lorsqu'ils sont installés en toiture, les panneaux photovoltaïques doivent couvrir l'ensemble des pans de la toiture. Ils doivent avoir des formes simples et respecter la forme des toits. D'une manière générale, dans un objectif de discrétion, la couleur des panneaux devra être mate et adaptée à celle de la toiture.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte et du domaine public, sur le terrain même.

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

Non réglementé.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 5
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES

(ZONES N)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N délimite les zones naturelles et les zones forestières. Ce sont des secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend 4 secteurs :

- **Secteur N** : qui correspond à un objectif de protection des paysages et des espaces naturels forestiers.
- **Secteur Nc** : qui correspond à un objectif de protection admettant cependant des occupations et utilisations des sols sous des conditions très restrictives.
- **Secteur Ne** : qui correspond à un objectif de protection admettant des constructions et des aménagements d'intérêt collectif et général sur une partie très limitée du territoire.
- **Secteur Ns** : qui correspond aux espaces naturels à vocation de tourisme, de sports et de loisirs.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

◆ RAPPEL :

- Les démolitions sont soumises à autorisation préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
- L'édification de toute clôture est soumise à déclaration préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
- Les travaux de ravalement de façades sont soumis à déclaration préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

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

2.1 – Hors des zones soumises à des risques naturels

▪ Tous secteurs

- Les infrastructures et superstructures nécessaires au domaine public autoroutier et aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général, à condition qu'elles respectent le milieu naturel existant, et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- L'entretien dûment autorisé des lits des cours d'eau.
- Les aménagements et les installations nécessaires à la mise en valeur des sites en milieu naturel, à l'exclusion de tout hébergement ainsi que les stationnements qui leur sont nécessaires. Ces aménagements devront respecter le milieu naturel existant et ne pas dénaturer de par leur localisation et leur aspect le caractère des lieux.

- Les clôtures à condition qu'elles ne comportent pas de parties maçonnées.
- Les sous-sols ayant un accès (rampes, escaliers) sur l'extérieur sous réserve d'une étude technique garantissant la protection du sous-sol contre le risque de ruissellement.

▪ **Secteur Nc**

- L'aménagement et l'extension mesurée dans la limite de 30 % de la SP des constructions à destination d'habitation, existantes et licites à la date d'approbation du P.L.U., de plus de 50 m². Cette possibilité n'étant offerte qu'une fois et dans la limite d'une nouvelle SP de 60 m².
- Les constructions et installations liées et nécessaires à la protection des animaux, l'exploitation agricole en faveur d'une production en circuit court et à l'épuration et au traitement des eaux.
- Les piscines non couvertes sur un terrain supportant déjà une habitation existante, sous réserve du traitement des eaux de filtration.

▪ **Secteur Ne**

- Les établissements d'enseignement et les aires de loisirs en milieu naturel.

▪ **Secteur Ns**

- L'aménagement d'aires de golf, de terrains de jeux et les installations et constructions directement liées et nécessaires aux activités sportives, y compris les tribunes et les équipements sanitaires dans la limite de 500 m² de surface de plancher par bâtiment.

2.2 – Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain de grande ampleur (GA:5), d'inondation et de feux de forêts

2.2.1. – Risques de mouvements de terrain de grande ampleur (GA:5)

- L'extension, limitée à 15 m² des constructions à usage d'habitations existantes, ainsi que les piscines, les clôtures et les annexes à ces constructions.

2.2.2 – Risques inondation

a) Zone de risque fort

- Les surélévations des bâtiments existants à condition de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées,
- Les clôtures sans mur bahut et portails à claire-voie permettant d'assurer le libre écoulement des eaux.
- Les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments à condition de ne pas aggraver les risques ou de ne pas en créer de nouveaux.
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque à condition de ne pas les aggraver par ailleurs.
- Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré à condition que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité des biens soit réduite.
- Les infrastructures et réseaux publics à condition de ne pas entraver l'écoulement des crues et de ne pas aggraver le risque.

b) Zone de risque modéré

- Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cf. articles 1 et 2 ci-dessus), à condition que la cote d'implantation du plancher le plus bas se situe 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence mentionnée sur les annexes graphiques n° 7.1.4.
- Les sous-sols dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,20 mètres.
- Les clôtures sans mur bahut et portails à claire-voie permettant d'assurer le libre écoulement des eaux.

c) Zone d'expansion des crues

- Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cf. articles 1 et 2 ci-dessus) à condition que le plancher du premier niveau aménagé soit surélevé d'un mètre du terrain naturel existant côté vallon. De fait, la hauteur maximale de la construction à l'égout du toit est augmentée d'un mètre.
- Les sous-sols dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,20 mètre.
- Les clôtures sans mur bahut et portails à claire-voie permettant d'assurer le libre écoulement des eaux.

2.2.3 – Risques incendies de forêt

- Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cf. articles 1 et 2 ci-dessus), sous réserve qu'elles soient autorisées par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt (annexe n° 7.3.2), et qu'elles respectent les prescriptions de ce dernier

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 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.

Les voies d'accès privatives, aires de manœuvres et de stationnement des véhicules devront être réalisées en matériaux perméables, en privilégiant si possible la mise en œuvre de bandes de roulement.

▪ 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 doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc...

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

▪ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article N2 peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

▪ Assainissement

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau.

L'évacuation des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux et cours d'eau.

Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle, ou autonome regroupé (commun à plusieurs habitations). Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux de ruissellement naturel

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

Les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être stockées sur le terrain à concurrence de **70 litres** par m² imperméabilisé puis évacuées :

- Soit vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales.
- Soit dans le cas d'absence de réseau pluvial, dispersées à la surface du terrain à plus de 5 mètres des limites séparatives dans les conditions identiques à celles qui existaient en limite de parcelle avant toute intervention.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Divers

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au-delà de la marge de reculement figurant sur les documents graphiques.

Toutefois, le long de l'autoroute A.8 et de la R.D. 6185 (pénétrante Cannes-Grasse), les constructions à un autre usage que l'habitation pourront s'implanter à 10 mètres en deçà de la marge de recul indiquée sur les documents graphiques.

En l'absence d'indications graphiques, les constructions devront être implantées à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux implantations des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et aménagements autorisés doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'une extension mesurée d'une habitation existante, régulièrement autorisée en secteur Nc, à condition que l'extension soit réalisée en surélévation et dans l'emprise de l'habitation existante.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

▪ Conditions de mesure

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant ou excavé pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.

▪ Hauteur absolue

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres.

Cependant, cette hauteur pourra atteindre 12 mètres au maximum, pour les constructions ou installations d'intérêt collectif présentant un intérêt général, ainsi que pour les clôtures de protection des équipements de sports sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

▪ Antennes et pylônes

La hauteur des pylônes et des antennes ne pourra excéder 18 mètres.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Murs de restanques en pierres : les murs de restanques en pierres situés hors de l'emprise des constructions et des voies d'accès privés ne pourront être détruits.

Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle ou naturelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage, etc...). Le rythme des restanques sur les parcelles voisines sera respecté en conservant dans l'aménagement de la parcelle des hauteurs de murs comparables à l'existant.

Les clôtures et murs de soutènement doivent respecter les dispositions prévues par le titre 6 du règlement.

Les peintures et enduits blancs et blanc cassé sur façades sont interdits.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte et du domaine public, sur le terrain même.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aucun arbre ne peut être abattu sauf si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou des biens (risque de chute). Dans tous les cas, l'abattage ne sera autorisé que s'il constitue l'ultime solution pour pallier tout risque ou dommage.

Aucun affouillement ou exhaussement, ni construction ou aménagement ne pourra être réalisé à moins de 5 m des entités végétales remarquables recensées à l'annexe du présent règlement (pièce n° 4.1).

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 6

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLOTURES

Les présentes dispositions sont édictées afin de favoriser une qualité environnementale et paysagère dans tous les quartiers de la commune ainsi que la biodiversité. Les clôtures fortement végétalisées sont ainsi à privilégier.

Dans les zones de risque, il convient d'appliquer les règles spécifiques précisées dans chacune des zones.

▪ Dispositions générales

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Lorsque le terrain est en pente, la clôture devra suivre la pente naturelle. Ce principe s'applique aussi bien pour les clôtures implantées entre deux propriétés privées, que pour celles mitoyennes avec le domaine public.

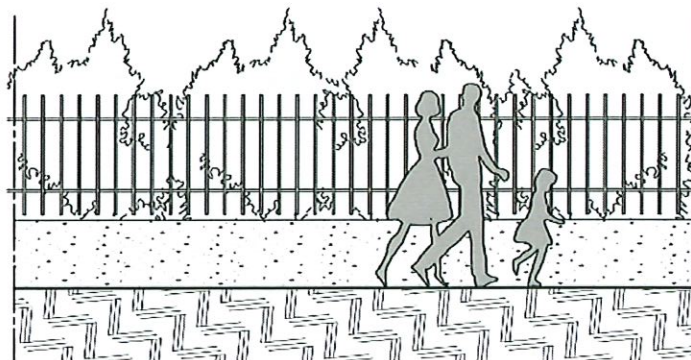
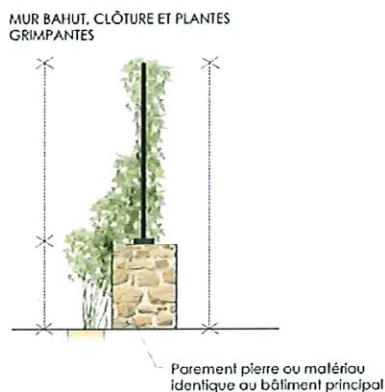


Exemple de clôture en pente

▪ Compositions des clôtures le long des voies et emprises publiques et des espaces communs des lotissements (incluant les voies privées ouvertes à la circulation publique)

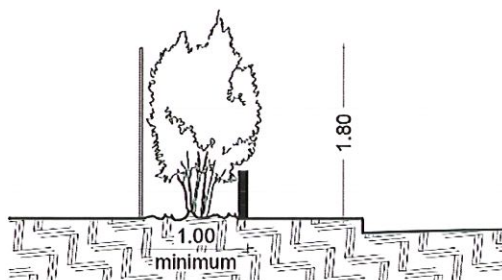
Les clôtures ne doivent pas dépasser 2,20 mètres de hauteur et doivent être composées :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m au-dessus du terrain naturel ou du trottoir, surmonté éventuellement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, barreaudage vertical, etc.), doublé par une haie vive.

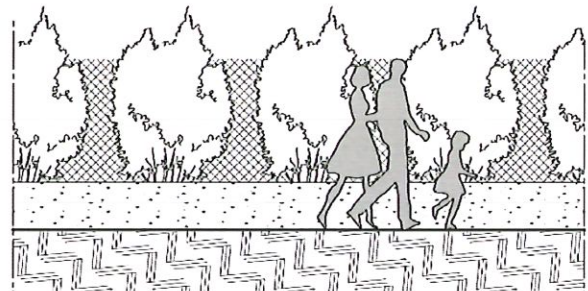


- soit d'un unique dispositif à claire-voie doublé d'une haie vive ;

- soit par des grillages masqués du côté de la voie ou de l'emprise publique par une haie vive. Dans ce cas, le grillage devra être implanté en retrait d'au moins 1m par rapport à la limite de propriété.



Espace végétalisé devant un grillage



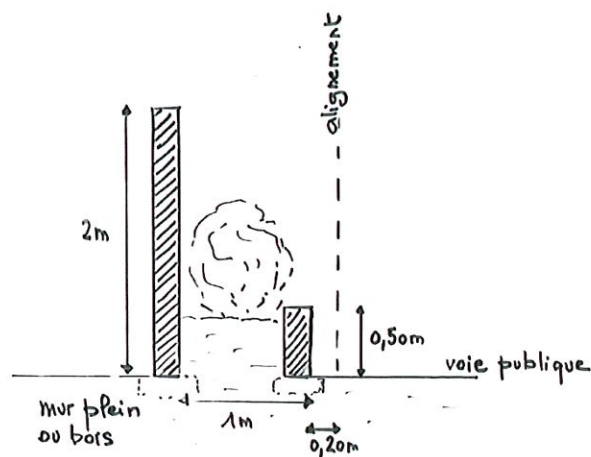
- soit par des haies vives uniquement.

HAIE VIVE OU PLURISPECIFIQUE
(haies monospécifiques proscrites)



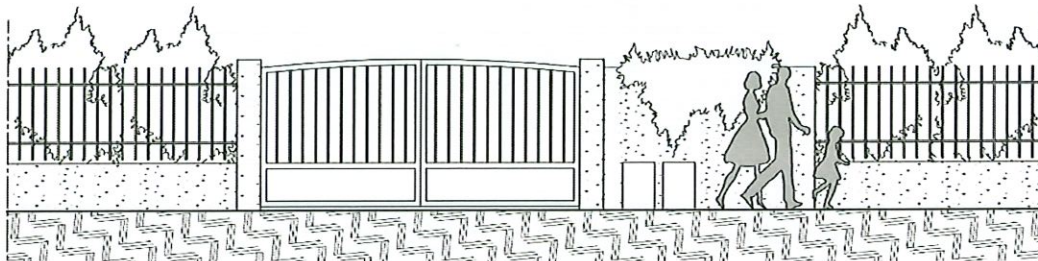
3 espèces à minima afin de favoriser
la biodiversité (haies
monospécifiques à proscrire)

Les clôtures sur voie publique et sur voie privée ouverte à la circulation publique pourront être constituées d'un mur d'une hauteur maximale de 2,20 mètres, en pierres du pays, en parpaings enduits ou de panneaux pleins en bois ou métallique, à condition qu'il soit édifié en retrait du domaine public de 1 m et doublé côté voie, d'une jardinière d'une hauteur maximale de 0,50 m. Celle-ci devra être plantée de végétaux d'essences locales et parfaitement entretenue. Cette règle de retrait ne s'applique pas aux panneaux anti-bruit ayant fait l'objet d'une attestation de ses propriétés acoustiques par un homme de l'art.

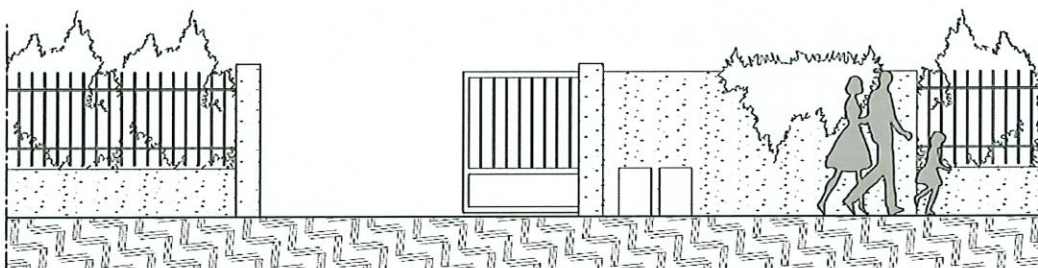


Dans les zones inondables, les murs bahuts et les portails pleins sont interdits afin d'assurer le libre écoulement des eaux.

Ponctuellement, un mur plein de même hauteur pourra être réalisé en limite, sur une longueur de 3m, à condition qu'il soit dans la continuité du bâti existant, pour accompagner un portail (coulissant notamment), d'un portillon, ou commun à plusieurs lots afin d'y intégrer les coffrets techniques.



Possibilité d'une partie de clôture en mur plein végétalisé, pour intégrer uniquement les coffrets des réseaux



Possibilité d'une partie de clôture en mur plein végétalisé, pour intégrer un portail coulissant et les coffrets des réseaux

- Dispositions applicables aux murs-bahuts

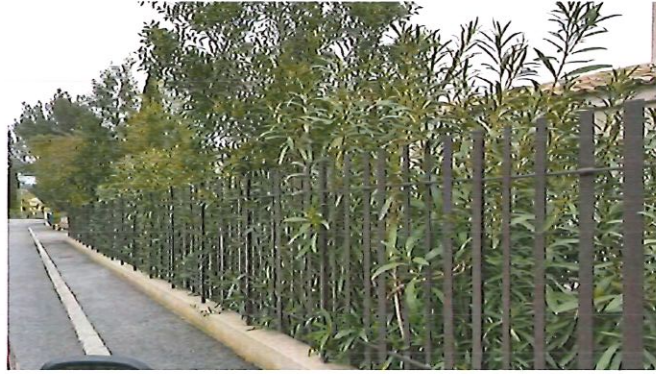
La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être architecturée et traitée de manière identique à la construction principale ou en pierre de pays maçonnée.

Le cas échéant, l'enduit des murs bahuts sera gratté ou frottassé. Les teintes claires, blanches et vices sont interdites.

- Dispositions applicables aux dispositifs à claire-voie

Les dispositifs à claire-voie doivent être ajourés et adaptés à la typologie du mur bahut au regard de leur design contemporain ou traditionnel.



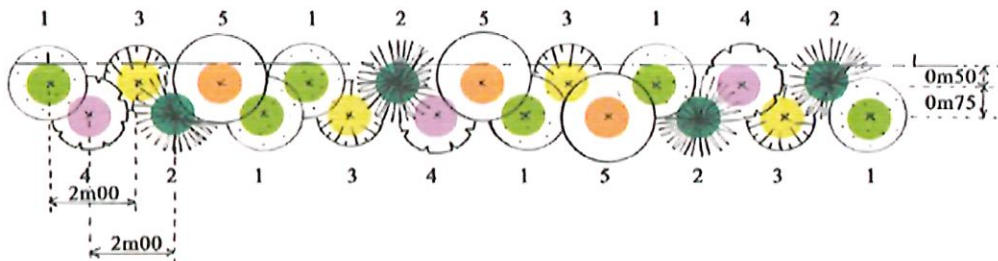


Exemples de grillages autorisés

- Dispositions applicables aux haies végétales

Concernant les haies végétales, celles-ci devront :

- être composées avec *a minima* 3 essences distinctes. Ces haies dites vives ont l'avantage d'être plus résistantes, car la diversité des espèces qui les composent, les mettent à l'abri des attaques foudroyantes, et peuvent proposer des périodes de floraisons réparties sur l'année. Il faut alors choisir des plantes de même pousse, sinon celle qui se développe le plus vite prendra le dessus. Les haies persistantes, plus robustes et qui nécessitent peu d'entretien, peuvent servir de toile de fond aux autres plantations.



Exemple d'implantation et de diversification d'implantation et d'espèces

- être d'essences locales (plantes méditerranéenne). Les essences suivantes peuvent être privilégiées :
 - o Arbres d'alignement ou isolés feuillus : platane, tilleul, frêne, érable de Montpellier, mûrier blanc, micocoulier, marronnier...
 - o Arbres d'alignement ou isolés persistants : cyprès de Provence, cèdes, palmiers pour marquer un lieu particulier (carrefour, entrées, accès...), chêne vert, chêne pubescent ;

- Arbres fruitiers et fleuris : amandier, cerisier, cognassier, figuier, grenadier, jujubier, olivier, arbre de Judée, acacias, robiniers ;
- Treilles : glycine, vigne vierge, vigne de raisin de table, bignone, chèvrefeuille, clématite ;
- Arbustes et clôtures végétales : viorne tin, filaire, buis, pistachier lentisque, pistachier térébinthe, arbousier, troène commun, aubépine, cistes, coronille, alaterne, laurier sauce, pittosporum, baguenaudier, cornouiller, arbre de Judée, lilas, arbre à papillon ;
- Strate sous arbustive et fleurs : cistes, thym, romarin, sauge, lavandes, hysope, crocus, iris, tulipe ;
- végétalisation des parkings : chêne vert, chêne pubescent, frêne, érables champêtre, viorne fin, pistachier, térébinthe, filaire, troène commun, acacias, robiniers, aubépine ;

- limiter les essences allergènes.

Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites (notamment thuyas, cyprès bleus, pyracanthes, bambous, etc...).

Les espèces envahissantes (de type mimosa, herbe de la pampa, eucalyptus...) sont à éviter.

Les facteurs suivants peuvent être pris en considération :

- le choix des essences est plus large si un système d'arrosage est installé, comme le goutte à goutte. Une haie plantée en ligne s'y prête parfaitement. On pourra jumeler ce système avec un paillis pour maintenir l'humidité en été et dépenser moins d'eau. Sinon il faut prévoir de bien arroser la haie les premières années ;
- l'ensoleillement : certaines plantes poussent plus facilement à l'ombre ;
- la sensibilité aux parasites ;
- la régularité de l'entretien et de traitement ;

Un recul suffisant des plantations par rapport aux limites de parcelles est à respecter afin de permettre leur croissance pérenne. Leur plantation ne pourra être réalisée de manière mono linéaire. Une densité végétale suffisante devra être recherchée afin de limiter les covisibilités.

Ces plantations devront toutefois respecter les dispositions des articles 671 et 672 du Code Civil :

- si les plantations font plus de 2 mètres de hauteur, elles doivent se situer à au moins 2 mètres de la limite séparative de deux propriétés ;
- pour les arbustes dont la hauteur est inférieure à 2 mètres, la distance minimale à respecter est de 0,50 m.

La hauteur de la haie peut être supérieure à celle imposée à la clôture mais doit faire l'objet d'un entretien permettant de conserver une qualité paysagère et esthétique à l'échelle de l'unité foncière et de la rue.

Il devra être tenu compte du caractère allergisant dans le choix des espèces végétales.

Synthèse du potentiel allergisant des principales essences végétales françaises

Le potentiel allergisant peut être :

- Faible ou négligeable (espèce pouvant être plantées en zones urbaines)
- Modéré (espèces ne pouvant être plantées qu'en petits nombres)
- Fort (espèces ne pouvant pas être plantées en zones urbaines)

ARBRES		
ESPECES	FAMILLE	POTENTIEL ALLERGISANT
Érables*	Acéracées	Modéré
Aulnes*	Bétulacées	Fort
Bouleaux*		Fort
Charmes*		Fort
Charme-Houblon		Faible/Négligeable
Noisetiers*		Fort
Baccharis	Composées	Modéré
Cades	Cupressacées	Fort
Cyprès commun		Fort
Cyprès d'Arizona		Fort
Genévriers		Faible/Négligeable
Thuyas*		Faible/Négligeable
Robiniers*	Fabacées	Faible/Négligeable
Châtaigniers*	Fagacées	Faible/Négligeable
Hêtres*		Modéré
Chênes*		Modéré
Noyers*	Juglandacées	Faible/Négligeable
Mûriers à papier*	Moracées	Fort
Mûriers blanc*		Faible/Négligeable
Frênes*	Oléacées	Fort
Oliviers		Fort
Troènes*		Modéré
Pins*	Pinacées	Faible/Négligeable
Platanes**	Platanacées	Modéré**
Peupliers*	Salicacées	Faible/Négligeable
Saules*		Modéré
If*	Taxacées	Faible/Négligeable
Cryptoméria du Japon	Taxodiacees	Fort
Tilleuls*	Tilliacées	Modéré
Ormes*	Ulmacées	Faible/Négligeable
*plusieurs espèces		
** le pollen de platane est faiblement allergisant. Cependant, les micro-aiguilles contenus dans les bourres provenant de la dégradation des capitules femelles de l'année précédente sont très irritantes.		

Herbacées spontanées		
ESPECES	FAMILLES	POTENTIEL ALLERGISANT
Chénopodes*	Chénopodiacees	Modéré
Soude brulée (Salsola kali)		Modéré
Ambroisies*	Composées	Fort
Armoises*		Fort
Marguerites*		Faible/Négligeable
Pissenlits*		Faible/Négligeable
Mercuriales*	Euphorbiacées	Modéré
Plantains*	Plantaginacées	Modéré
Graminées	Poacées	Fort
Oseilles* (Rumex)	Polygonacées	Modéré
Orties*	Urticacées	Faible/Négligeable

Pariétales		Fort
*plusieurs espèces		

GRAMINEES ORNEMENTALES		
ESPECES	FAMILLES	POTENTIEL ALLERGISANT
Baldingère	Poacées	Fort
Calamagrostis		Modéré
Canche cespiteuse		Fort
Elyme des sables		Modéré
Fétuques*		Fort
Fromental élevé		Fort
Queue de lièvre		Modéré
Stipe géante		Modéré
*nombreuses espèces		

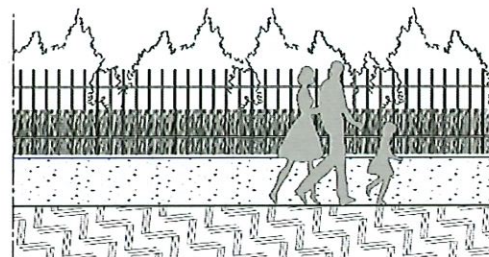
Source :

<https://www.pollens.fr/le-reseau/les-pollens#:~:text=Le%20potentiel%20allergisant%20d'une,non%20n%C3%A9gligeable%20de%20la%20population.>

pollens#:~:text=Le%20potentiel%20allergisant%20d'une,non%20n%C3%A9gligeable%20de%20la%20population.

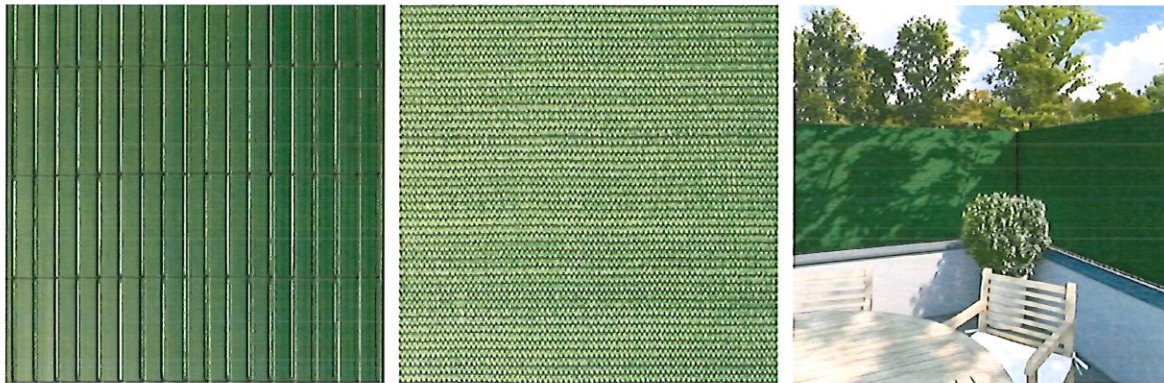
- Dispositions applicables aux brises vues

Tous les brises vue sont interdits.



Les panneaux d'occultation en bois, tressés ou décoratifs, ceux à composer soi-même, en bois ou en composite, ne sont pas des éléments de clôture. Ils peuvent être utilisés, uniquement, pour délimiter des espaces sur une même propriété, pour aménager l'intérieur d'un jardin, mais pas sa périphérie.

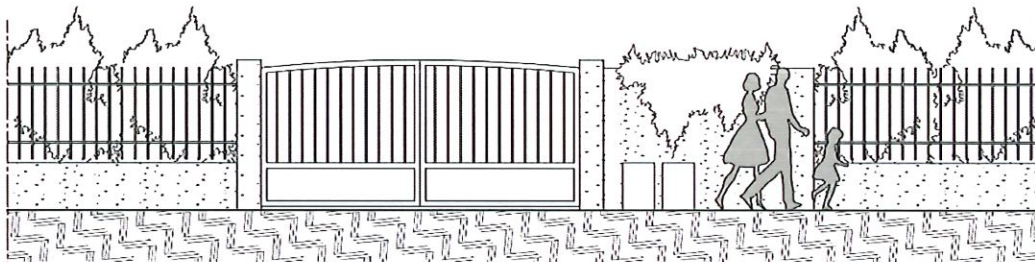




Exemples de brises vues interdits

- Dispositions applicables aux portails

Le portail d'entrée et /ou le portillon sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci (claires-voies notamment). La hauteur des portails ne pourra excéder 2,20 m et leur largeur 4 m.



Possibilité d'une partie de clôture en mur plein végétalisé, pour intégrer uniquement les coffrets des réseaux



Exemple de traitement cohérent entre la clôture et le portillon

- Intégration des coffrets

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées, au-dessus de toutes les côtes connues de crues et du ruissellement.



Exemple d'intégration des boîtes aux lettres dans un mur

▪ Compositions des clôtures le long des limites séparatives

Le long des limites séparatives, les clôtures pleines et grillages d'une hauteur maximale de 2,20 m sont autorisés.

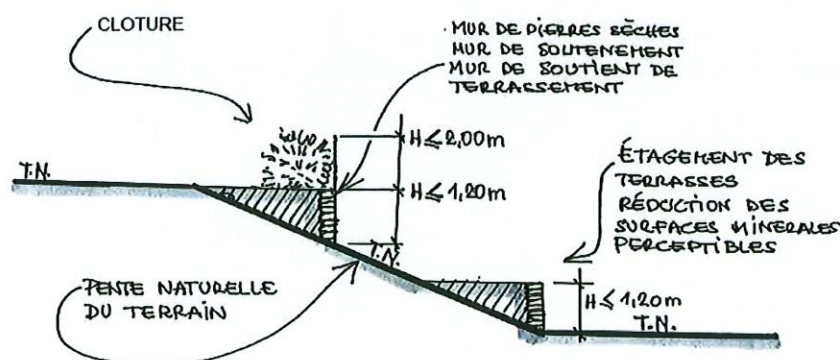
▪ Cas d'un mur de soutènement

Lorsque la limite de parcelle et la clôture sont concernées par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 2,20 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.

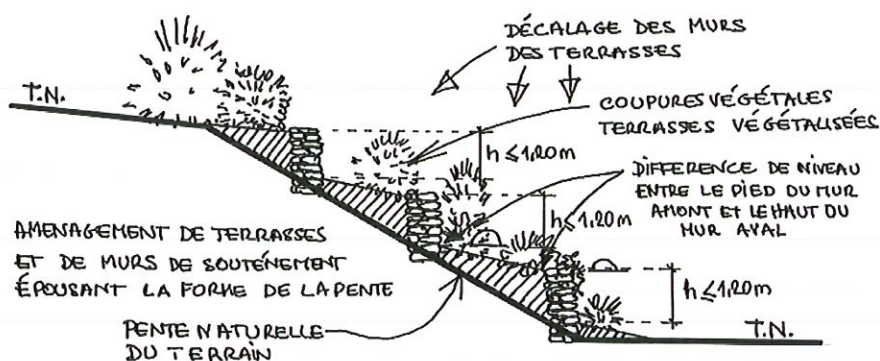
Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.

Les murs seront constitués ou parementés de pierres de pays ou en enduit frotassé. Les enrochements de type cyclopéens et les murs en béton brut apparent sont interdits.

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie de celles-ci. Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et de respect des codes architecturaux locaux : traitement en pierres sèches, parement en pierres sèches ou en pierres jointoyées à l'aide d'un mortier de base de chaux non teinté (utilisation de pierres locales).

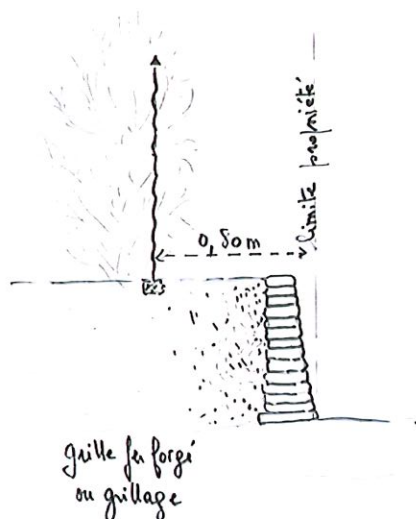


Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

Dans le cas de murs de restanques en pierres sèches existants faisant limite de propriété, les clôtures devront être discrètes (simple grillage ou grille en fer forgé). Elles devront être positionnées en retrait du mur d'au moins 0,80 m. Les murs bahuts en parpaings sont totalement proscrits en rehausse des murs en pierres.



▪ Dispositions spécifiques

Dans les zones A et N, les clôtures doivent être constituées, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, d'une haie vive d'essence variée doublée ou non d'un grillage côté intérieur de la propriété. Leur hauteur ne doit pas dépasser 2,20 m. Les murs et murs-bahuts sont proscrits.



Exemple d'implantation d'une haie vive en zone agricole

Dans les zones d'activités, les clôtures doivent être discrètes et faire l'objet d'une végétalisation le long des voies. Les clôtures entre deux propriétés ou entre une propriété et l'espace public seront de même type. Il n'est pas possible de poser des brise-vues, ni de panneaux de publicité sur les clôtures.

Passage de l'eau et de la faune

Les clôtures doivent permettre d'assurer une transparence hydraulique complète aussi bien vers l'extérieur de la parcelle que vers l'intérieur. Il est pour cela possible, par exemple, de créer des perforations en bas des murs bahuts de la taille d'un parpaing tous les mètres. Ces dispositifs doivent rester en état et donc être vérifiés régulièrement par le pétitionnaire de manière à s'assurer qu'ils ne s'obstruent pas dans le temps.

Ces perforations ne doivent pas être obstruées par des grillages afin de permettre le passage de la faune.


























Clôtures	Caractéristiques		Groupes d'espèces									
	Vue de face	Treillis	Cerf Daim	Chat sauvage Lynx	Chevreuil	Sanglier Blaireau	Vison Loutre Putois	Martre Fouine Renard	Lièvre Lapin	Hamster	Hermine Belette	Amphibien Reptile
												
Clôture herbagère												
Herbagère – type 1			  (animaux domestiques, travaux)									
Clôture à treillis souple soudé ou noué												
Simple torsion – type 5 (appliqué sur treillis grande faune)				•		• ²			•	•		
Triple torsion ¹ – type 7							•	•	•	•	•	•
Soudé ou Noué	Maille régulière – type 2		•		•	•						
	Maille progressive – types 3-4		• ⁴		•	• ³		•	•	•	•	
Soudé à petite section – type 6 (appliqué sur treillis grande faune)							•	•	•	•	•	•
Clôture soudée à panneaux rigides												
Panneau rigide – type 8			 (humains)									

Tableau 4 : Usages recommandés des différents types de clôtures et treillis en fonction du type de faune - Source : J.Carsignol (Côte de l'Est)

Typologie modifiée du guide technique "Aménagements et mesures pour la petite faune" [9]

- 1 : utilisation possible, mais rare (trop fragile) ; préférer le treillis de 6,5 x 6,5 mm
2 : utilisation possible, mais rare
3 : avec fil de ronce et brochée si posé au sol
4 : avec bavolet













Espèces animales	Treillis recommandés		Caractéristiques recherchées				Exemple
			Maille (mm)		Hauteur du treillis (m)	Accessoires	
	Détail	Type	Largeur	Hauteur			
Cerf, Daims 	Treillis au sol avec ou sans bavolet (préférable à hauteur égale)	2, 3, 4	152,4	203,2-152,4-127-101,2	2,50 à 2,80	Bavolet 40-60 cm (contraignant à l'entretien) Sans bavolet	245-17-15 (B) 200-15-15 (B) 260-19-15
Chat sauvage 	Treillis soudé simple torsion avec rabat	5	30	30	1,80	Rabat de 10 cm	
Lynx 	Treillis simple torsion avec rabat	5	30	30	1,80-2,00	Rabat de 30 cm	
Chevreuril 	Treillis au sol	2, 3, 4	152,4	50,8-101,2-127-152,4	1,60-1,80		180-14-15 200-15-15 230-28-15 (1)
Sanglier, Blaireau  	Hauteur >1,40 m hors sol et section enterrée de 30-50 cm	2, 3, 4, 8	50 x 50 ou 25,4 x 25,4 sur 50 cm		1,40 (HS)	Brochage du treillis Fil de ronce	140-12-15 (2) 170-16-15 (3)
Vison, Loutre, Putois 	Doublage de clôture grande faune par un treillis soudé ou noué petite faune	6, 7, 8	40 x 40 (puits) 6,5 x 6,5 sur 1 m (vison, loutre)		1,0 (R)	Treillis soudé et enterré sur 30 cm Rabat de 6-10 cm en partie haute	Treillis en plaquage
Martre, Fouine, Renard 	Doublage de clôture grande faune par un treillis soudé ou noué petite faune, rabat en haut et retour en bat pour former un bouclier	3, 4, 6, 7, 8	50 x 50 ou 25,4 x 25,4 sur 50 cm		1,0	Treillis de fils Ø 3 mm, pliés à angle droit en appui sur le treillis grande faune et au sol, broché au sol et solidement fixé à la clôture Treillis soudé de 6,5 x 6,5 mm recourbé dans sa partie supérieure	245-32-15 200-30-15
			50,8 x 50,8 sur 1 m 6,5 x 6,5 sur 1 m		1,0		180-26-5 (4) 180-25-15 230-28-15 260-30-15
Lièvre, Lapin 	Clôture composite à enterrer	3, 4, 5, 6, 7, 8	152,4	25,4	0,50 (HS)		180-26-5 (4) 200-30-15
Hamster 	Clôture composite à enterrer	3, 4, 6, 7, 8	6,5 x 6,5		1,00	Treillis soudés 6,5 x 6,5 mm	Treillis en plaquage
Hermine, Belette 	Treillis filtrant à faible maillage de treillis Effet barrière difficile	3, 4, 6, 7	25,4 x 25,4 6,5 x 6,5		1,00	Treillis soudés 6,5 x 6,5 mm	Treillis en plaquage
Amphibien, Reptile, micro-mammifères 	Treillis en plaquage sur autre clôture (urbaine, grande faune)	6, 7	6,5 x 6,5		0,60	Treillis soudés 6,5 x 6,5 mm avec rabat de 6-10 cm	Treillis en plaquage

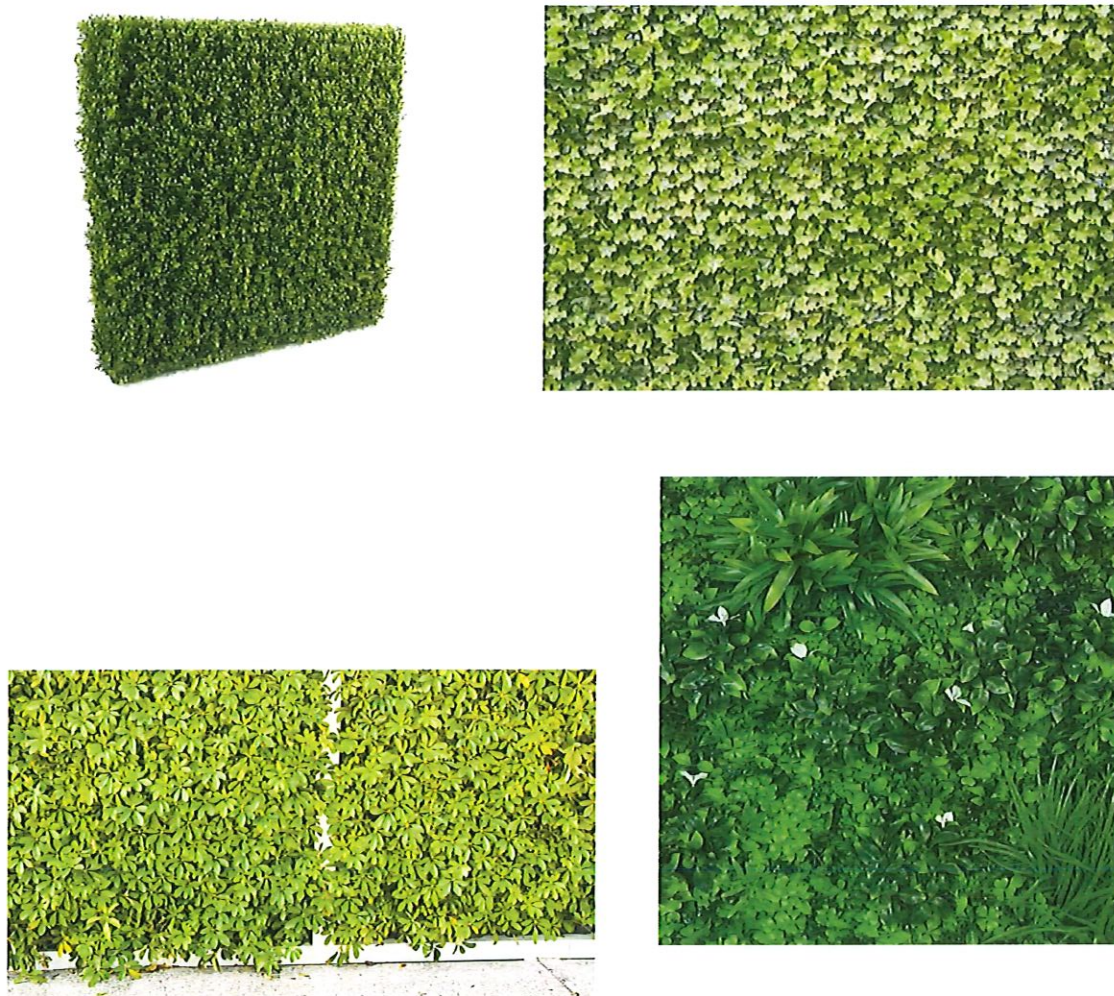
Tableau 5 : Caractéristiques des clôtures recommandées pour chaque espèce/groupe d'espèces - Source : J. Carsignol (Cete de l'Est)

(B) avec bavolet ; (HS) hors sol ; (R) avec rabat pour empêcher l'escalade

(1) grillage enterré avec 1,80 m hors sol ; (2) avec fil de ronce + broches ; (3) grillage enterré avec 1,40 hors sol ; (4) grillage enterré avec 1,30 hors sol

■ Usage de végétaux synthétiques

L'usage de végétaux synthétiques le long des clôtures est toléré à condition d'avoir une épaisseur de 6 cm minimum.



Exemples de végétaux artificiels

▪ Règles d'exceptions

L'ensemble des dispositions précédents ne s'appliquent pas :

- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation qui leur est applicable ;
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.
- dans le cas de nuisances phoniques en bordure des voies à grande circulation.

Des murs anti-bruit peuvent être réalisés par les pétitionnaires sur leurs propriétés dans le respect des hauteurs de clôtures prévues préalablement, à l'exception des secteurs précisés sur les annexes graphiques 7.5.1 et 7.5.2 dans lesquels leur hauteur ne peut excéder 3 m. Un traitement esthétique et végétalisé devra être proposé.

