

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 4

### REGLEMENT

PLU approuvé le	3 octobre 2012
Modification n°1 approuvée le	24 avril 2014
Mise à jour n°1 approuvée le	18 décembre 2014
Révision Allégée n°1 approuvée le	18 juin 2015
Mise à jour n°2 approuvée le	25 octobre 2016
Modification n°2 approuvée le	26 septembre 2016
Modification n°3 approuvée le	22 mars 2018
Déclaration de Projet n°1 approuvée le	06 décembre 2018
Mise à jour n°3 approuvée le	10 décembre 2018
Mise à jour n°4 approuvée le	12 mars 2020
Mise à jour n°5 approuvée le	06 juillet 2021
Déclaration de projet n°3 approuvée le	29 septembre 2022
Modification simplifiée n° 1 approuvée le	13 décembre 2022
Déclaration de projet n°2 approuvée le	16 mars 2023
Mise en compatibilité n°1 approuvée le	6 décembre 2024
Modification n°4 approuvée le	

## SOMMAIRE DU REGLEMENT D'URBANISME

<b>TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES</b>	3
<b>TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U) OU A URBANISER (AU)</b>	11
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	12
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	25
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	32
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	40
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF	49
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG	57
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP	61
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ	68
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	73
<b>TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (ZONES A)</b>	78
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	79
<b>TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (ZONES N)</b>	82
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	83
<b>ANNEXES</b>	89

## **TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES**

---

## **ARTICLE 1 – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Mouans-Sartoux.

## **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 :

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme : R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21,
2. S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :
  - o La Directive Territoriale d'Aménagement (D.T.A.) des Alpes-Maritimes, approuvée par décret du 02 décembre 2003 ;
  - o La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages ;
  - o La loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau » ;
  - o 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 ;
  - o Les périmètres visés à l'article R.123-13 qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, sur les documents graphiques, les zones d'application du droit de préemption urbain instauré par la délibération du Conseil Municipal.

## **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 : le centre historique village
- une zone UB : le centre-ville contemporain situé en périphérie immédiate du centre
- une zone UC : les zones de transition entre le centre-ville et les quartiers d'habitat pavillonnaire
- une zone UD : les quartiers d'habitat individuel de moyenne densité
- une zone UE : les quartiers d'habitat individuel de faible densité
- une zone UF : les quartiers d'habitat individuel très diffus
- une zone UG : les zones d'activités commerciales et d'équipements collectifs d'intérêt public
- une zone UP : zone urbaine à forte sensibilité paysagère
- une zone UZ : les zones d'activités.

Les zones agricoles, indiquées zone A

Les zones naturelles, indiquées zone N

Sur les plans figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- Les éléments de paysage à protéger
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer,
- Les zones de risques,
- Les servitudes de mixité sociale (L151-41\_4°),
- Les périmètres de mixité sociale (L.151-15 du Code de l'urbanisme),
- Les périmètres d'étude (L151-41 5° du Code de l'urbanisme).

\*Il est précisé que les prescriptions liées aux servitudes de mixité sociale (prescriptions sectorielles) prévalent sur les pourcentages de logements sociaux instaurés au sein de certaines zones du PLU (périmètres de mixité sociale).

## **ARTICLE 4 – RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si les plans de prévention des risques naturels en disposent autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, à l'exception des bâtiments situés en zone de risques élevés.

## **ARTICLE 5 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PUBLIQUES ET AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL**

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, et sous réserve de leur insertion correcte dans le site, les dispositions réglementaires des articles 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 13 ne s'appliquent pas à ces ouvrages.

## **ARTICLE 6 – DISPOSITIONS DIVERSES**

### **- Risques sismiques**

Le territoire couvert par la commune de Mouans-Sartoux est situé dans une zone de sismicité n°3.

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 25 mai 2011, fixant les conditions d'application des règles parasismiques à la construction.

### **- Zones de risques**

#### Risques incendies

La commune a fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Incendie de Forêt approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 juin 2009.

Les zones de risques sont reportées sur les documents graphiques (plans de zonage et/ou plan de SUP).

#### Risques mouvements de terrain :

Un Plan de Prévention des Risques Mouvements de terrain (PPRMT) a été approuvé par arrêté préfectoral et a été annexé au PLU par le biais d'une procédure de mise à jour en date du 12 mars 2020.

#### Risques inondation

En l'absence de PPRI, lorsque l'aléa de référence n'a pas pu être qualifié, mais que des éléments de connaissance du risque existent (AZI), le principe général est l'interdiction des constructions nouvelles dans l'emprise de la zone inondable. Cette inconstructibilité peut être levée par la réalisation d'une étude hydraulique de caractérisation des aléas inondations pour l'aléa de référence (correspondant à une crue centennale).

L'Atlas des Zones Inondables peut être consulté via l'Atlas des Risques Naturels et Technologiques établi par la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de la Région Sud / Provence Alpes Côte d'Azur.

### **- Zones de bruit**

Les constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 27 décembre 1999 figurant en annexe (RD 6185 – pénétrante Cannes-Grasse et RD103), relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur.

## **ARTICLE 7 – MODALITÉS D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLIQUÉS AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF – "CINASPIC"**

L'article R. 123-9 du Code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC). Il s'agit notamment des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- les crèches et haltes garderies
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur
- les établissements pénitentiaires
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ;
- les établissements d'action sociale, y compris l'hébergement social

**Commune de Mouans-Sartoux P.L.U.**

- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
- les établissements sportifs à caractère non commercial
- les lieux de culte implantés sur une domanialité publique
- les parcs d'exposition
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...)

Les dispositions réglementaires particulières des articles 6, 7, 8, 9,10,11 et 13 ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

## LEXIQUE

### **Accès :**

Accès du terrain d'assiette du projet : l'accès correspond à la limite ou à l'espace, par lequel les véhicules ou les piétons accèdent à leur habitation sur le terrain d'assiette du projet.

Accès aux voies publiques : l'accès aux voies publiques peut s'effectuer par une voie privée ou par une portion de terrain privé.

### **Acrotère :**

Elément d'une façade situé au-dessus de l'égout du toit, à la périphérie du bâtiment, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

### **Annexe :**

Construction indépendante et distante du bâtiment principal non affectée à l'usage d'habitation ou d'activité.

### **Bande de constructibilité :**

La bande de constructibilité correspond à la portion du terrain d'assiette du projet, bordant les emprises publiques et voies.

La profondeur de la bande de constructibilité est mesurée horizontalement et perpendiculairement à la voie ou à l'alignement existant et futur.

### **Commerce :**

Commerce de détail : commerce qui vend essentiellement des produits à l'unité à des consommateurs pour un usage domestique ; le « e-commerce » correspondant à la définition ci-après constitue un commerce de détail.

e-commerce : ensemble comportant un ou plusieurs bâtiments de stockage ainsi qu'une aire de livraison à partir desquels sont développées des activités de commerce de détail aux particuliers, sans disposer de surface de vente.

Commerce de gros : commerce qui vend essentiellement des produits à destination des professionnels.

### **Construction :**

Tout édifice, travaux ou ouvrage. Cela englobe les bâtiments et leurs annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, comme les piscines, les clôtures, les bassins....

### **Contigu :**

Des constructions sont contiguës lorsque leurs façades ou pignons sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche ou un angle de construction ne constituent pas des constructions contiguës.

### **Emprise au sol :**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les bassins de piscine, les bassins et plans d'eau ne sont pas inclus dans l'emprise au sol.

### **Emprises publiques et voies :**

Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation.

Les emplacements réservés pour la réalisation d'une voie ou d'un espace public constituent une emprise publique

### Espaces libres

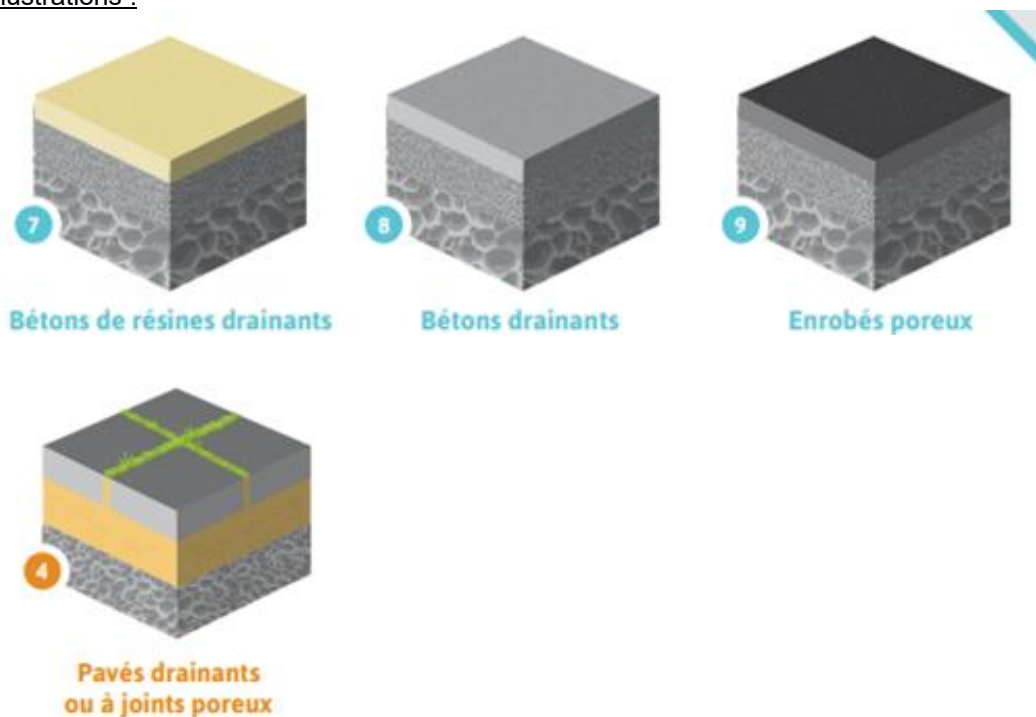
Les espaces libres doivent permettre l'infiltration directe de l'eau dans le sous-sol et ainsi contribuer à réduire les phénomènes de ruissellement.

Ne sont donc pas comptabilisés en espaces libres :

- Les surfaces imperméabilisées ;
- Les aires de stationnement, et les aménagements de voirie et d'accès sauf s'ils sont réalisés en pavés drainants ou à joints poreux ou toute autre technique ou solution garantissant la perméabilité des surfaces \*

*\* : les surfaces en bétons de résines drainants ou bétons drainants et les enrobés poreux ne sont néanmoins pas admis comme espaces libres.*

Illustrations :



### Façade :

Les façades d'un bâtiment sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol.

Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, oriel, corniches...). Dans le cas de plusieurs façades, c'est celle qui règne sur la plus grande longueur mesurée horizontalement qui est retenue. Une façade peut comporter une ou plusieurs ouvertures.

### Fenêtre de constructibilité dans la trame verte et bleue :

Espace inséré dans le réseau écologique communal prévoyant l'implantation d'une construction à l'écart du corridor de continuité.

### Gabarit :

Le gabarit définit le volume maximal à l'intérieur duquel doit s'inscrire le projet de construction.



## Hauteur :

### Hauteur absolue :

La hauteur d'une construction est mesurée :

- à l'égout du toit (génoise ou gouttière) lorsqu'il s'agit d'une toiture en pente.
- à la partie supérieure de la dalle lorsqu'il s'agit d'une toiture terrasse.

Cette hauteur est calculée :

- en tout point du terrain naturel lorsque le projet est en exhaussement.
- en tout point du terrain projeté lorsque le projet est en affouillement ou excavation.

### Hauteur frontale :

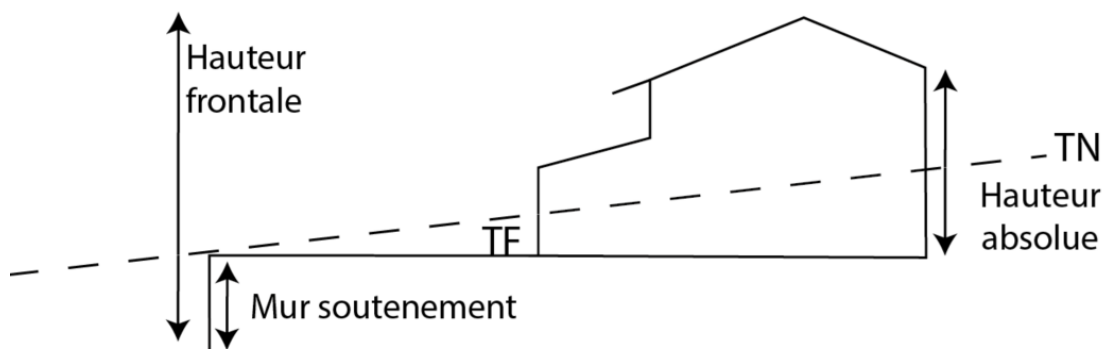
La hauteur frontale (ou différence de niveau entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'ensemble du projet hors clôtures) est mesurée à partir du terrain naturel ou excavé (hors piscines, hors accès garage en sous-sol), jusqu'au niveau du faitage pour les toitures en pente, et jusqu'au niveau de l'acrotère pour les toitures terrasses.

La hauteur frontale est calculée par construction, et non sur l'ensemble du projet.

Elle inclut les différents niveaux de la construction y compris les murs de soutènement des terrasses.

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition qu'ils n'excèdent pas 1,50 mètre au-dessus du niveau de la toiture.

A contrario, les éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.



## Limite d'emprise publique et de voie :

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

## Limite séparative :

Elle est la limite entre 2 propriétés privées.

La limite séparative latérale aboutie à une emprise publique ou une voie. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit à aucune emprise publique ou voie.

## 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.

Les murs de soutènement concernent le soutien des terres existantes et ils sont établis en lien avec la déclivité naturelle du terrain.

**Patrimoine :**

Au titre de l'article L123-1-5-III-2EME du Code de l'urbanisme.

Le patrimoine concerne deux objets :

- 1- Le patrimoine architectural, constitué de fontaines, de puits, de canaux et de ponts, patrimoine agricole, de bâtiments ou d'éléments de bâtiments remarquables (portes, frises, etc.)...
- 2- Le patrimoine paysager, constitué d'oliveraies, d'arbres isolés, d'alignements d'arbres et d'arbustes, et de bosquets remarquables, parcs, ...

La liste de ses éléments patrimoniaux est annexée au présent règlement.

**Restanques :**

Murs de retenue en pierres sèches laissant passer l'eau et créant une planche de culture/ d'espaces vert en amont

**Retrait :**

Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative, ou d'une emprise publique ou d'une voie. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative, ou à l'emprise publique ou à une voie.

Une marge de recul correspond à un retrait.

**SDP :**

Elle correspond à la Surface De Plancher

**Terrain d'assiette du projet :**

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales contigües appartenant à un seul et même propriétaire délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contigües.

## **TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U) OU A URBANISER (AU)**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

---

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au centre historique de Mouans-Sartoux dont le caractère traditionnel doit être préservé, tout en permettant l'adaptation aux conditions de vie actuelles. Sa fonction résidentielle, commerciale et de centralité, d'une part, et son caractère patrimonial, d'autre part, sont à préserver.

La zone UA est décomposée en trois secteurs :

- UAa, le centre historique,
- UAb, le château son parc et le parking intermodal
- UAc : les hameaux anciens des Groulles, des Peillons, de Plan Sarraïn.

Sur le secteur UAc des Peillons, est instauré un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global où seuls sont autorisés le changement de destination, la confortation et l'extension des constructions existantes.

### Rappel :

Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations de sols suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UA2,
- les constructions à usage d'entrepôts,
- le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- l'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- l'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL)
- les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil
- l'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UA2,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules,
- les carrières,
- les piscines,

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

Le long du vallon du Rougon, les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimum de 10 m par rapport à l'axe dudit vallon.

Les longs des autres vallons, les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimum de 5 m par rapport à l'axe dudit vallon.

Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone ;

Les installations classées soumises à déclaration.

**Dans les périmètres d'attente de projet d'aménagement global délimité au plan de zonage**, conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme **à l'article L151-41 5°**, le PLU délimite au plan de zonage, un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global pour une durée de 5 ans où seules sont autorisées le changement de destination, la confortation et l'extension limitée des constructions existantes. Cette extension ne pouvant excéder 20m<sup>2</sup> de SP.

### ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

Toute construction doit être accessible aux véhicules de secours et au matériel de lutte contre l'incendie et aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et être desservie par une voie correspondant à sa destination.

#### **ARTICLE UA 4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **Eau potable :**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

##### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

##### **Eaux pluviales :**

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés ou bien vers le réseau collectif, le tout, conformément à la réglementation en vigueur.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

##### **Réseau d'énergie électrique**

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'électricité.

##### **Autres réseaux :**

Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

#### **ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques,
- soit à l'alignement des bâtiments existants lorsqu'un espace vert ou une cour borde les voies ou emprises publiques.

#### **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### **Secteurs UAa et UAc :**

Les constructions doivent s'implanter en limites séparatives.

En cas de rénovation, les constructions doivent s'implanter dans l'emprise du bâtiment existant.

##### **Secteur UAb :**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m des limites.

Toutefois, les constructions situées en sous-sol peuvent s'implanter en limite.

#### **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**

##### **Règles de hauteur applicables :**

La hauteur d'une construction peut être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé, sans toutefois dépasser 12 m à l'égout du toit.

Les reconstructions totales ou partielles ne peuvent aboutir à des modifications de hauteur supérieures à la hauteur du bâtiment initial, sauf dans le cas de dent creuse ou de permis de démolir pour lequel la hauteur maximum sera limitée à 12 m.

##### **Dans le secteur UAa :**

La hauteur à l'égout du toit d'une construction doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

### Secteurs UAa et UAc :

#### 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 doivent présenter la plus grande simplicité de volume.

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

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles existantes dans cette zone.

Les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade alors dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

#### Dispositions particulières :

##### **1- Toitures :**

###### *Matériaux*

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux traditionnels, c'est-à-dire en tuiles canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé), sans mélange de tuiles plus claires ou de couleurs différentes. Les différences de teinte admises sont celles provenant d'une cuisson plus au moins régulière d'une même argile.

Sont aussi acceptées les tuiles vieilles et de récupération. Le système consistant en sous-toiture porteuse recouverte par des tuiles canal anciennes ou vieilles artificiellement est admis à condition que la sous-toiture ne soit jamais apparente et que le recouvrement normal des tuiles soit respecté.

L'emploi de la tôle ondulée ou de plastique est interdit. Il peut être exigé, lors d'une réfection, la suppression d'ouvrages qui dépareraient manifestement la toiture.

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

###### *Formes*

Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 25% et 30%.

Les toitures des immeubles peuvent subir des transformations pour l'éclairage des combles ou pour l'aménagement de surfaces habitables. Ces modifications ne doivent pas aboutir à l'installation de lucarnes, ni de chien assis. Toute surface vitrée qui reste dans le plan de la toiture est autorisée dans la mesure où elle présente des dimensions inférieures à celles de la fenêtre la plus petite de l'étage sous toiture.

Toute trémie dans la toiture doit être obligatoirement couverte.

Les souches de cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) sont de forme simple, enduites dans les tons de la façade et traversent la toiture au plus près du faîtage. Il est interdit de réaliser des conduits en saillie sur les façades.

Les saillants de toiture sont de préférence en forme de génoise à deux rangs de tuiles canal sans lit de mortier apparent. Cette génoise doit régner en égout du toit, jamais en pignon. Les génoises préfabriquées sont proscrites.

Les remontées d'étanchéité sont constituées d'un solin grillagé et d'un enduit de ton foncé.

###### *Edicules et volumes accessoires*

Les tuyaux de descente des eaux pluviales doivent être conçus de manière à s'estomper le mieux possible dans le ton de la façade. Ils sont obligatoirement verticaux, se situent le long des limites séparatives, et sont si possible communs à deux bâtiments.

Les antennes de télévision sont, dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles et limitées à une par immeuble.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées dans le paysage urbain et naturel et dans la construction. Elles ne doivent ni être visibles, ni s'appuyer sur la façade donnant sur la rue.

## **2- 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 bourrelet. La restauration des parements par plaquettes en pierre mince est interdite.

### *Enduits extérieurs*

Les murs doivent être 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, l'aplomb des façades ne doit pas être rétabli par des surépaisseurs d'enduit.

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

Tout ajout d'ornement étranger à l'architecture du bâtiment (fer forgé, céramique, linteau bois, clés de chaînage...) est interdit.

Les soubassements sont traités comme le reste des façades de l'immeuble (pierre ou enduit). Dans le cas de soubassements existants, ils sont conservés.

### *Peintures*

Les murs extérieurs, enduits comme il est dit ci-dessus, doivent être revêtus d'un badigeon à la chaux, colorés avec des matières naturelles ou peints.

Si les façades existantes sont réalisées au ciment et dans le cas où elles ne peuvent être enduites de mortier de chaux (exemple d'une construction en béton), une peinture minérale ou, à défaut, acrylique peut être utilisée. Dans tous les cas les peintures de type pliolite sont interdites.

Sont prohibés en grande surface le blanc pur, le blanc dit cassé, la crème, la coquille d'œuf, d'une manière générale tous les tons fades.

Il est possible de réaliser l'encadrement des baies de façades à la peinture ivoire (blanc cassé) ou complémentaire de la couleur de fond, sur une largeur de 10 à 18 cm.

### *Ouvertures*

Elles doivent être de type ouvrant à la française, respecter la proportion des ouvertures traditionnelles, et doivent être plus hautes que larges, le minimum étant la hauteur égale à 3/2 de la largeur, cette dernière ne pouvant excéder un mètre.

Les fenêtres dites "petits carreaux" sont interdites.

Les linteaux doivent être droits ou surbaissés (10% de flèche), enduits ou en pierre. Il peut être toléré un aménagement à cette règle dans des cas particuliers :

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

Toutes les menuiseries apparentes sont en bois, en aluminium laqué de couleur ou en acier.

Les menuiseries extérieures doivent être peintes par des peintures mates ou satinées. Seules les portes d'entrée des maisons peuvent être recouvertes d'un vernis mat ou cirées.

Les menuiseries anciennes sont, en règle générale, conservées et restaurées à l'identique de l'existant.

### *Volets*

Les volets doivent être en bois peints ou en aluminium laqué de couleur. Les baies doivent être obturées par des volets pleins ou ajourés, avec ou sans portissols. Les ferrures sont simples, teintées dans le ton du volet.

Les volets de grenier sont maintenus ou reconstitués dans leur état d'origine. Les stores extérieurs sont interdits.

*Ouvrages en saillie de la façade*

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

Les balcons doivent avoir la forme traditionnelle. Sont interdits les balcons saillants en béton armé, 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 sont 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.

Les anciennes ferronneries existantes sont maintenues.

Les perrons extérieurs sont pleins, en maçonnerie de pierres apparentes, le rejointoiement se faisant à fleur de pierre et non en creux ou en bourrelés. Les marches de perron sont en pierres du pays brutes ou taillées.

Les câbles EDF, PTT, TELEVISION... doivent être posés en souterrain ou sous génoise ou avant toit.

Les branchements sont encastrés sous gaines dans la maçonnerie.

Les coffrets de compteurs, de coupures ou de branchements, sont intégrés dans la maçonnerie, 5 cm en deçà du nu du mur, et doublés d'un portillon bois ou métal peint.

**3- Clôture :**

Les fronts de rue non bâtis doivent être clôturés. Ils sont construits, soit en pierre, soit en maçonnerie enduite. Leur hauteur ne peut être supérieure à 2 mètres.

Les portes d'accès aux propriétés bâties ou non, doivent être composées de planches de bois jointives, ou fer forgé.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70 m de hauteur.

**4- Locaux commerciaux :**

Tout projet de devanture commerciale (vitrine, enseigne et accès) 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.

Les aménagements de façades commerciales ne peuvent dépasser la hauteur supérieure du plafond du magasin considéré. Toutefois la hauteur maximale à partir du sol ne peut excéder 3 mètres.

Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des immeubles même s'il s'agit d'un même commerce et suivre l'alignement des percements originels, tels qu'ils apparaissent à l'étage supérieur.

Les enseignes commerciales devront être parfaitement intégrées et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone et respecter le règlement de publicité.

Aucune sculpture, guirlande, pilastre chapiteau, embase, clé,... des immeubles ne doit être détruit ou recouvert par un quelconque placage. Le recouvrement des saillies, en imitation de toiture, est interdit.

Les matériaux à éviter sont ceux qui par leur incrustation, portent atteinte au gros-œuvre et empêchent la restitution ultérieure des matériaux d'origine, notamment les placages de briques en céramique, carrelages vernissés, les marbres, ardoises, les imitations de pierre en ciment...

**5- Eléments remarquables du patrimoine architectural :**

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'urbanisme et listé en annexe au règlement doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. En outre les projets situés à proximité immédiate des bâtiments repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

**6- Les équipements liés aux énergies renouvelables :** capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.

Pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures.



Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masquée par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc...).

**7- Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions suivantes :**

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

**Secteur UAb :**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT**

**Stationnement automobile :**

- pour les constructions à usage d'habitation il est exigé 1 place de stationnement par logement.
- pour les commerces : 1 place pour 40 m<sup>2</sup>,
- pour les restaurants : 3 places pour 10m<sup>2</sup> de salle,
- pour les bureaux, services, artisanats, 1 place pour 50m<sup>2</sup> de SP,
- pour Les constructions et installations d'intérêt général: 1 place pour 4 employés

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, 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.

**Modalités de réalisation des places de stationnement**

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

*Exemple 1 : Création d'une habitation de 110m<sup>2</sup> de surface de plancher :  $110/50 = 2,2$ . Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 2 places de stationnement.*

*Exemple 2 : Création d'une habitation de 140m<sup>2</sup> de surface de plancher :  $140/50 = 2,8$ . Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement*

## **ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

**Dans les périmètres de sensibilité paysagère et de trame verte et bleue, pris en application de l'article L.123-1-5-III.2 et figurant aux documents graphiques :**

- sont soumis à déclaration préalable les coupes et abattages des arbres et de la végétation
- sont seuls admis les accès, les réseaux, la construction ou la restauration des murs de restanques.

### **Préservation des arbres existants et obligation de planter**

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver au maximum les arbres existants, notamment dans les cours et jardins existants.

Dans la mesure où l'abattage d'arbres de haute tige s'avère indispensable, ces derniers doivent être soit transplantés soit remplacés par des arbres équivalents, notamment dans les cours et jardins existants.

## **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

---

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond au centre-ville contemporain situé en périphérie immédiate du centre ancien. C'est une zone de mixité des fonctions urbaines comprenant de l'habitat, du commerce, de l'artisanat, des services de proximité et des équipements publics.

La zone UB comprend 3 secteurs :

- Le secteur UBa situé entre le centre ancien, la Gare,
- Le secteur UBb, est situé le long de l'avenue de Cannes et de la voie ferrée,
- Le secteur UBc est situé le long de l'avenue de Grasse.

La zone UB comprend des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L.151-41-4 du Code de l'urbanisme.

Sur une partie des secteurs UBb et UBc sont instaurés des périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global où seuls sont autorisés le changement de destination, la confortation et l'extension des constructions existantes.

### Rappel :

Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations de sols suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UB2,
- le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés
- l'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- l'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- l'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UB2,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules,
- les carrières,
- les piscines.

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

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le long des vallons du Rougon et de Saint Marc, les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimum de 10 m par rapport à l'axe dudit vallon.
- Le long des autres vallons, les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimum de 5 m par rapport à l'axe dudit vallon.
- les installations classées soumises à déclaration.
- les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions et leur desserte, installations, infrastructures autorisées dans la zone. Les mouvements de sol seront réduits au maximum,
- les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans les périmètres d'attente de projet d'aménagement global délimités au plan de zonage, conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme à l'article L151-41 5°, le PLU délimite au plan de zonage, un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global pour une durée de 5 ans où seuls sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Cette extension ne pouvant excéder 20m² de SP.

### **ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :

- être adaptées à l'opération envisagée,
- assurer la sécurité des usagers de ces voies,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Les accès automobiles des constructions à partir des voies piétonnes existantes ou prévues sont interdits.

Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.

Lorsqu'un quartier est traversé par un chemin dédié à la circulation piétonne et que l'installation d'une clôture ou d'un portail est envisagée, il est demandé de maintenir un passage piéton en accès libre et permanent.

### **ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

#### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

#### **Eaux pluviales :**

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés ou bien vers le réseau collectif, le tout, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

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

#### **Réseaux de collecte des déchets :**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente d'enlèvement par le service de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

Pour toute construction d'au moins 5 logements, pour toutes les activités économiques dont notamment l'hôtellerie, les commerces, les services, et l'artisanat, un emplacement de compostage collectif pour les déchets verts doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, en pied d'immeuble. Ces emplacements seront conçus selon un cahier des charges défini par la collectivité compétente (cf. annexes sanitaires du P.L.U.).

#### **Réseau d'énergie électrique**

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'électricité

#### **Autres réseaux :**

Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

### **ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'emprise publique ou à la voie.

Lorsque la partie de la construction en rez-de-chaussée située en vis-à-vis de la rue n'est pas à destination de logements, la construction peut s'implanter à l'alignement.

Toutefois, en cas d'alignement futur lié à un emplacement réservé, les niveaux en sous-sol peuvent s'implanter au droit de la limite de propriété existante sous le domaine public, et les niveaux R+2 et R+3 des constructions peuvent s'implanter au droit de la limite de propriété existante en surplomb du domaine public.

#### **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions, balcons compris, peuvent s'implanter sur les limites séparatives. En cas d'implantation en retrait, ce dernier doit être au moins égal à 5 mètres.

Des limites d'implantation différentes de celles visées ci-dessus peuvent être admises lorsqu'un élément de patrimoine est identifié au titre de l'article L123-1-5-III-2EME, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur.

Dans tous les cas lorsque les limites séparatives sont contiguës à la limite légale du chemin de fer, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 10 mètres.

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

La distance séparant deux constructions distinctes édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres. Pour le calcul de la distance séparant les constructions, il convient de prendre en compte les éléments en saillie tels que balcons, oriel.

#### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

#### **ARTICLE UB 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est comptée en tous points du bâtiment à partir de la côte du terrain naturel existant ou du terrain excavé jusqu'à l'égout du toit ou la partie supérieure de la dalle de la terrasse.

Toutefois, pour les constructions implantées le long des voies (existante ou future), la hauteur est comptée en tous points du bâtiment à partir du niveau de la voie, trottoir compris, jusqu'à l'égout du toit ou la partie supérieure de la dalle de la terrasse.

Secteur UBa : La hauteur maximum des constructions ne doit pas excéder :

15 m à l'égout du toit et 17 m au faîtage.

15 m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse

15,50 m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée

Secteurs UBb et UBc : La hauteur maximum des constructions ne doit pas excéder :

12 m à l'égout du toit et 14 m au faîtage.

12 m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse

12,50 m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée

#### **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

##### **Dispositions générales :**

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur 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 doivent présenter la plus grande simplicité de volume.

Les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble.

##### **Dispositions particulières :**

##### **1- Intégration des constructions dans le site**

Les constructions doivent respecter la topographie du terrain et s'adapter à la déclivité du site.

Les tuyaux de descente des eaux pluviales doivent être conçus de manière à s'estomper le mieux possible dans le ton de la façade. Ils sont obligatoirement verticaux, se situent le long des limites séparatives, et sont si possible communs à 2 bâtiments. Pour les constructions neuves et dans la mesure du possible lors de la rénovation des façades, ils sont intégrés dans le bâtiment et non apparents.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.

Les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés en pied de façade et dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores

## **2- Façade et matériaux**

Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse (matériaux et couleurs).

Le volume, le traitement, les couleurs et les matériaux des constructions annexes doivent s'harmoniser avec la construction principale.

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

Les façades commerciales doivent respecter les obligations suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites séparatives doivent être marquées.
- Les devantures commerciales doivent être conçues dans leurs dimensions, matériaux et traitements en fonction de l'architecture de l'édifice, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.
- Les enseignes commerciales devront être parfaitement intégrées et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone et respecter le règlement de publicité.

## **3- Toitures**

Les toitures en pentes sont constituées de tuiles canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé). Sont aussi acceptées les tuiles vieilles et de récupération. Le système consistant en sous-toiture porteuse recouverte par des tuiles anciennes ou vieilles artificiellement est admis à condition que la sous-toiture ne soit jamais apparente et que le recouvrement normal des tuiles soit respecté.

Les tuiles plates peuvent être autorisées dans le cas de rénovation de toiture de constructions anciennes, ou dans le cas de construction d'annexes situés sur le même terrain qu'une construction à tuiles plates.

Les toitures terrasses peuvent être admises.

Les souches de cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) doivent être de forme simple, enduites dans les tons de la façade et traverser la toiture au plus près du faîtage.

Les superstructures techniques en toiture telles qu'extracteur pour climatisation, ou machinerie d'ascenseur sont admises à condition qu'elles soient correctement intégrées.

## **4- Clôtures**

Les clôtures peuvent être constituées de haies vives et/ou d'une claire-voie. Un mur bahut peut faire soubassement. Il doit être soigneusement traité et constitué ou parementé de pierres naturelles du pays ou agrémenté de plantations grimpantes.

La hauteur totale des clôtures, mesurée par rapport au sol naturel, ne peut excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70m de hauteur.

Pour les clôtures, les canisses, les panneaux de bois, de PVC, ainsi que les pare vues en toile ou de type brande sont interdits.

## **5- Traitement du boulevard urbain :**

### **Le long de l'avenue de Cannes et de la route de Grasse :**

L'accès aux rez-de-chaussée doit être traité sous la forme d'une "terrasse-trottoir" en continuité et de plain-pied avec le rez-de-chaussée des bâtiments et constituée d'une plate-forme de 3,50m de large située entre l'alignement actuel ou futur sur tout le linéaire de la façade et la chaussée.

L'accès à la terrasse doit être traité par un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite sur la longueur de la terrasse, permettant de rejoindre le niveau des rues.

**6- Les équipements liés aux énergies renouvelables :** capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.

**7- Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions suivantes :**

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui serait incompatible avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant,

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

**ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT**

Concernant les véhicules automobiles, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : 1 place de stationnement par logement. 75 % des places de stationnement exigées ci-dessus doivent être réalisées en sous-sol des constructions.
- les autres types de logements : 1 place pour 50m<sup>2</sup> de SP avec au minimum 1 place de stationnement par logement.
- Dans les opérations d'habitat groupé ou de logements collectifs, 20% de places supplémentaires par rapport aux normes exigées ci-dessus doivent être affectées aux visiteurs, et 75 % des places de stationnement exigées ci-dessus doivent être réalisées en sous-sol des constructions.
- pour les établissements commerciaux : une place pour 40 m<sup>2</sup> de SP
- pour les restaurants : 3 places pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration
- pour les bureaux, services, artisanat : une place pour 50m<sup>2</sup> SP,
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : une place par unité d'hébergement,
- pour les bâtiments scolaires : 1 place par classe,
- pour les CINASPIC : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.
- Le stationnement des véhicules ainsi que des « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies de desserte.

**Stationnement des deux roues non motorisés :**

Pour toute construction, quelle que soit sa destination, des places de stationnement couvertes et facilement accessibles depuis l'espace public doivent être réalisées. Il est exigé une surface minimale de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SP.

**Modalités de réalisation des places de stationnement**

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

*Exemple 1 : Création d'une habitation de 110m<sup>2</sup> de surface de plancher :  $110/50 = 2,2$ . Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 2 places de stationnement.*

*Exemple 2 : Création d'une habitation de 140m<sup>2</sup> de surface de plancher :  $140/50 = 2,8$ . Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement*

**ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES, ET PLANTATIONS**

**Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

**Dans les périmètres de sensibilité paysagère et de trame verte et bleue, pris en application de l'article L.123-1-5-III.2 et figurant aux documents graphiques :**

- sont soumis à déclaration préalable les coupes et abattages des arbres et de la végétation
- sont seuls admis les accès, les réseaux, la construction ou la restauration des murs de restanques.



**Les espaces libres**

Les espaces libres, tels que définis dans le lexique annexé au présent règlement, doivent être traités paysagèrement.

Pour les programmes de logements collectifs, les espaces libres devront être aménagés en jardins familiaux ou partagé chaque fois que l'assiette foncière le permet.

Il est exigé, au minimum, la plantation d'un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> d'espaces libres du terrain d'assiette du projet.

**La végétalisation des aires de stationnement**

Sur les aires de stationnement à l'air libre, il sera planté un arbre d'une hauteur minimum de 2,50m pour deux places

**Dispositions particulières**

**1- Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme**

Ces éléments figurent sur le plan de zonage et concernent :

- les arbres remarquables : Ceux-ci ne devront pas être abattus, sauf pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité.
- les alignements d'arbres : Le principe de l'alignement doit être protégé. Si pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité des arbres doivent être abattus, l'alignement doit être reconstitué.

**ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

---

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond à une zone de mixité urbaine formant une transition entre le centre-ville et les quartiers d'habitat pavillonnaire.

Elle comprend 5 secteurs :

- UCa et son sous-secteur UCa1
- UCb
- UCc et son sous-secteur UCc1
- UCd
- UCe

Une partie de la zone UC comprend des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L 151-41-4 du code de l'urbanisme.

Le secteur UCa de Piboules est concerné par un périmètre délimité en application de l'article 151-15 du Code de l'urbanisme. Le sous-secteur UCa1 est situé aux Canebiers sur le site qui reçoit notamment l'école François Jacob.

Le secteur UCc de Tiragon est concerné par un périmètre délimité en application de l'article 151-15 du Code de l'urbanisme.

Le secteur UCd des Groulles est concerné par un périmètre délimité en application de l'article 151-15 du Code de l'urbanisme.

La ZAC du village approuvée le 15 décembre 1995 est incluse dans le secteur UCd.

La Z.A.C. "des Indes" approuvée le 11 juillet 1980 est incluse dans le secteur UCe.

Sur une partie du secteur UCa est instauré un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global où seuls sont autorisés le changement de destination, la confortation et l'extension des constructions existantes.

### Rappel :

Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

### ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

**Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations de sols suivantes :**

- les constructions destinées à l'industrie,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UC2,
- le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- l'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- l'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- l'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UC2,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules,
- les carrières.

### Secteur UCa1 :

- les commerces et les services,
- les constructions à usage d'artisanat.

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

**Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Le long des vallons du Rougon, de Saint Marc et de Tiragon, les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimum de 10 m par rapport à l'axe dudit vallon.

Le long des autres vallons, les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimum de 5 m par rapport à l'axe dudit vallon.

Sont admis :

- les installations classées soumises à déclaration.
- les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions et leur desserte, installations, infrastructures autorisées dans la zone, Les mouvements de sol seront réduits au maximum,
- les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**Dans les périmètres délimités en application** de l'article L 151-15 du Code de l'urbanisme, pour la réalisation d'un programme de logements créant plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un minimum de 70 % de la surface de plancher devra être affecté au logement à usage locatif social avec une répartition générale à 30% PLAI et 70 % PLUS.

**Dans les périmètres d'attente de projet d'aménagement global délimités au plan de zonage**, conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme à l'article L151-41 5°, le PLU délimite au plan de zonage, un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global pour une durée de 5 ans où seuls sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Cette extension ne pouvant excéder 20m<sup>2</sup> de SP.

### **ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :

- être adaptées à l'opération envisagée,
- assurer la sécurité des usagers de ces voies,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Les accès automobiles des constructions à partir des voies piétonnes existantes ou prévues sont interdits.

La pente des accès ne doit pas excéder 15% sur le terrain et 6% sur 6 m au débouché sur la voie publique.

La création de voies d'accès aux constructions sur les terrains en pente ne doit pas porter atteinte au site.

Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.

Lorsqu'un quartier est traversé par un chemin dédié à la circulation piétonne et que l'installation d'une clôture ou d'un portail est envisagée, il est demandé de maintenir un passage piéton en accès libre et permanent.

### **ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

#### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

#### **Eaux pluviales :**

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés ou bien vers le réseau collectif, le tout, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

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

#### **Réseaux de collecte des déchets :**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente d'enlèvement par le service de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

Dans les autres cas, l'implantation d'un point de collecte pourra être exigée en fonction du nombre de logements existants en périphérie du projet.

Pour toute construction d'au moins 5 logements, pour toutes les activités économiques dont notamment l'hôtellerie, les commerces, les services, et l'artisanat, un emplacement de compostage collectif pour les déchets verts doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, en pied d'immeuble. Ces emplacements seront conçus selon un cahier des charges défini par la collectivité compétente (cf: annexes sanitaires du P.L.U.).

#### **Réseau d'énergie électrique**

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'électricité.

#### **Autres réseaux :**

Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

### **ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions et les piscines, doivent s'implanter, balcons compris, à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement actuel ou futur.

Pour les constructions à usage de stationnement en sous-sol, leur implantation est admise à l'alignement actuel ou futur.

Toutefois, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale :

- à 50 m de l'axe de la pénétrante Cannes-Grasse
- à 15 m de l'axe des routes départementales à l'exception de la route de Pégomas (RD209) sur la partie située au Nord de la pénétrante Cannes-Grasse ;
- à 10 m de l'emprise légale de la voie ferrée.

#### **Secteur UCd :**

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement actuel ou futur.

### **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions, balcons compris, doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance :

- au moins égale à 4 mètres dans l'ensemble de la zone UC
- ou sur limite séparative pour les secteurs UCb et UCe

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

Des limites d'implantation différentes de celles visées ci-dessus peuvent être admises lorsqu'un élément de patrimoine est identifié au titre de l'article L123-1-5-III-2EME, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur.

Dans tous les cas lorsque les limites séparatives sont contigües à la limite légale du chemin de fer, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 10 mètres.

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

A l'exclusion des piscines, la distance séparant deux constructions, balcons compris, édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute des deux avec un minimum de 4 mètres.

### **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est comptée en tous points du bâtiment à partir de la côte du terrain naturel existant ou du terrain excavé jusqu'à l'égout du toit ou la partie supérieure de la dalle de la terrasse.

Toutefois, pour les constructions implantées le long des voies (existante ou future), la hauteur est comptée en tous points du bâtiment à partir du niveau de la voie, trottoir compris, jusqu'à l'égout du toit ou la partie supérieure de la dalle de la terrasse.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

Secteur UCb, UCe :

7 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage.

7 m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse

7,50 m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée

Secteurs UCa, UCc, UCd :

9 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage.

9 m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse

9,50 m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée

Sous-secteur UCc1 :

13 m à l'égout et 15 m au faîtage.

13 m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse

13,50 m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée

La hauteur frontale telle que définie dans le lexique annexé au présent règlement, ne pourra excéder 15 m.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Dispositions générales :**

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur 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 doivent présenter la plus grande simplicité de volume.

Les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble.

### **Dispositions particulières :**

#### **1- Intégration des constructions dans le site**

Les constructions doivent respecter la topographie du terrain et s'adapter à la déclivité du site.

Les tuyaux de descente des eaux pluviales doivent être conçus de manière à s'estomper le mieux possible dans le ton de la façade. Ils sont obligatoirement verticaux, se situent le long des limites séparatives, et sont si possible communs à 2 bâtiments. Pour les constructions neuves et dans la mesure du possible lors de la rénovation des façades, ils sont intégrés dans le bâtiment et non apparents.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.

Les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade alors dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

#### **2- Façade et matériaux**

Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse (matériaux et couleurs).

Le volume, le traitement, les couleurs et les matériaux des constructions annexes doivent s'harmoniser avec la construction principale.

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

Les façades commerciales doivent respecter les obligations suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites séparatives doivent être marquées.
- les devantures commerciales doivent être conçues dans leurs dimensions, matériaux et traitements en fonction de l'architecture de l'édifice, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.
- les enseignes commerciales devront être parfaitement intégrées et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone et respecter le règlement de publicité.

### **3- Toitures**

Les toitures en pentes sont constituées de tuiles canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé). Sont aussi acceptées les tuiles vieilles et de récupération. Le système consistant en sous-toiture porteuse recouverte par des tuiles anciennes ou vieilles artificiellement est admis à condition que la sous-toiture ne soit jamais apparente et que le recouvrement normal des tuiles soit respecté.

Les tuiles plates peuvent être autorisées dans le cas de rénovation de toiture de constructions anciennes, ou dans le cas de construction d'annexes situés sur le même terrain qu'une construction à tuiles plates.

Les toitures terrasses peuvent être admises.

Les souches de cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) doivent être de forme simple, enduites dans les tons de la façade et traverser la toiture au plus près du faîtage.

Les superstructures techniques en toiture telles qu'extracteur pour climatisation, ou machinerie d'ascenseur sont admises à condition qu'elles soient correctement intégrées.

### **4- Clôtures**

Les clôtures doivent être constituées d'une claire-voie doublée d'une haie vive.

Les haies vives doivent être constituées d'essences locales. Un mur bahut d'une hauteur de 0,70 mètre maximum peut faire soubassement. La hauteur totale des clôtures et des portails est limitée à 2 mètres. Pour des raisons de sécurité, la hauteur des clôtures des équipements d'intérêt général pourra atteindre 2,50m de haut et les filets pare-ballons des plateaux sportifs 5m.

Les murs bahut seront crépis dans des tons similaires aux bâtiments principaux.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé d'ériger des murs de soutènement. Ces murs de soutènement seront alors traités à l'ancienne, en pierres apparentes ou en crépi et pourront servir de support à des plantes grimpantes.

Les portails et portillons seront en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

Les clôtures existantes formées de murs à « l'ancienne » devront être maintenues ou restaurées dans leur aspect original sauf considération technique et ou de sécurité. En cas de démolition, elles devront dans la mesure du possible, être reconstruites à l'identique sans dépasser 2 mètres de hauteur.

Les canisses, les panneaux de bois, de PVC, ainsi que les pare vues en toile ou de type brande sont interdits.

### **5- Traitement du boulevard urbain le long des avenues de Cannes et de Grasse :**

L'accès aux rez-de-chaussée doit être traité sous la forme d'une "terrasse-trottoir" en continuité et de plain-pied avec le rez-de-chaussée des bâtiments et constituée d'une plate-forme de 3,50m de large située entre l'alignement actuel ou futur sur tout le linéaire de la façade et la chaussée.

L'accès à la terrasse doit être traité par un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite sur la longueur de la terrasse, permettant de rejoindre le niveau des rues.

**6- Les équipements liés aux énergies renouvelables :** capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.

**7- Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions suivantes :**

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui serait incompatible avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant,

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

**ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT**

Concernant les véhicules automobiles, il est exigé :

- pour les constructions à usage de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : une place de stationnement par logement,
- pour les autres types de logements : 1 place pour 50m<sup>2</sup> de SP avec au minimum 1 place de stationnement par logement. Le nombre maximal de places de stationnement exigible par logement ne peut excéder 3 places.

Dans les opérations d'habitat groupé ou de logements collectifs, 20% de places supplémentaires par rapport aux normes exigées ci-dessus doivent être affectées aux visiteurs.

Dans les secteurs UCa et UCd, 75 % des places de stationnement exigées ci-dessus doivent être réalisées en sous-sol des constructions, toutefois cette règle ne s'applique pas pour les CINASPIC.

- pour les établissements commerciaux : une place pour 40 m<sup>2</sup> de SP
- pour les bureaux, services, artisanat : une place pour 50m<sup>2</sup> SP,
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : une place par unité d'hébergement,
- pour les bâtiments scolaires : 1 place par classe,
- pour les CINASPIC (en dehors des équipements scolaires) : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.

Le stationnement des véhicules ainsi que des « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Pour le stationnement des deux roues dans les constructions à usage de logements collectifs, il est exigé :

- pour les bureaux et services : 1 place pour 50m<sup>2</sup> de SP
- pour les logements : 1 place pour 50m<sup>2</sup> de SP

50% de ces places de stationnement doivent être dédiées aux vélos.

**Modalités de réalisation des places de stationnement**

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 0,5.

Exemple 1 : Création d'une habitation de 110m<sup>2</sup> de surface de plancher :  $110/50 = 2,2$ . Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 2 places de stationnement.

Exemple 2 : Création d'une habitation de 140m<sup>2</sup> de surface de plancher :  $140/50 = 2,8$ . Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement

## **ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES, ET PLANTATIONS**

### **Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### **Dans les périmètres de sensibilité paysagère et de trame verte et bleue, pris en application de l'article L.123-1-5-III.2 et figurant aux documents graphiques :**

- sont soumis à déclaration préalable les coupes et abattages des arbres et de la végétation
- sont seuls admis les accès, les réseaux, la construction ou la restauration des murs de restanques.

### **Les espaces libres**

Les espaces libres, tels que définis dans le lexique annexé au présent règlement, doivent être traités paysagèrement.

Pour les programmes de logements collectifs, les espaces libres devront être aménagés en jardins familiaux ou partagé chaque fois que l'assiette foncière le permet.

Il est exigé, au minimum, la plantation d'un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> d'espaces libres du terrain d'assiette du projet.

### **La végétalisation des aires de stationnement**

Sur les aires de stationnement à l'air libre, il sera planté un arbre d'une hauteur minimum de 2,50m pour deux places

## **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

---

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD correspond aux quartiers composés de maisons individuelles.

Elle comprend 3 secteurs :

Secteur UDa : il correspond aux groupements d'habitation de Castellaras, Plascassier, Les Bois de la Mourachonne, La Bastide de la Mourachonne,

Secteur UDb : il est situé le long de l'ancienne route de Pégomas.

Secteur UDe : il est situé sur les premières pentes de la colline de Castellaras.

Une partie de la zone UD comprend une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.153-41-4 du Code de l'urbanisme.

### Rappel :

Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

### ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

**Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations de sols suivantes :**

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions à usage d'entrepôts,
- les constructions à usage commercial,
- les constructions à usage artisanal,
- les installations classées,
- le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- l'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- l'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- l'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UD2,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules,
- les dépôts de matériaux de toute nature,
- les carrières.

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

Dans l'ensemble de la zone UD, pour toutes les occupations et utilisations du sol autres que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le Plan Local d'Urbanisme s'oppose aux dispositions de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme impose également que toutes les opérations d'aménagement, en tant qu'occupation et utilisation du sol, et notamment les divisions foncières, respectent l'intégralité des dispositions de la zone UD. L'autorisation d'opération d'aménagement, notamment la division, est ainsi conditionnée à ce que toutes les nouvelles unités foncières, et l'unité foncière initiale (parcelle-mère) après l'exécution, respectent à la fois :

- les règles de prospect face aux voies et emprises publiques de l'article UD 6 ;
- les règles de prospect entre les bâtiments existants et les nouvelles limites séparatives, y compris en cas de servitude de cour commune, des articles UD 7 et UD 8 ;
- les règles d'emprise au sol, de l'article UD 9 ;
- l'application des taux d'espaces verts de l'article UD 13.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent s'implanter hors des éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage.

Le long des vallons du Rougon et de Saint Marc, les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimum de 10 m par rapport à l'axe dudit vallon.

Le long des autres vallons, les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimum de 5 m par rapport à l'axe dudit vallon.



Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition :

- qu'ils soient strictement indispensables et nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone,
- qu'ils s'intègrent correctement dans le site et n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants,
- que la hauteur des exhaussements n'excède pas 0,30 mètre.

Les sites de restanques peuvent être aménagés à condition que :

- les dénivelés soient aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes. Leur hauteur est réglementée à l'article 10.
- l'implantation des constructions et des piscines soit adaptée aux principes suivants :
  - a) la plus grande longueur de façade des bâtiments doit être implantée parallèlement aux restanques,
  - b) les piscines doivent être implantées dans une planche de restanques existantes,
- les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :

- être adaptées à l'opération envisagée,
- assurer la sécurité des usagers de ces voies
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Les accès automobiles des constructions à partir des voies piétonnes existantes ou prévues sont interdits.

La pente des accès ne doit pas excéder 15% sur le terrain et 6% sur 6 mètres au débouché sur la voie publique.

La création de voies d'accès aux constructions sur les terrains en pente ne doit pas porter atteinte au site.

Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.

Les voies nouvelles, en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement adaptée aux contraintes de circulations des véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un quartier est traversé par un chemin dédié à la circulation piétonne et que l'installation d'une clôture ou d'un portail est envisagée, il est demandé de maintenir un passage piéton en accès libre et permanent.

### **ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

#### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

#### **Eaux pluviales :**

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés ou bien vers le réseau collectif, le tout, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

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

**Réseaux de collecte des déchets :**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente d'enlèvement par le service de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

Dans les autres cas, l'implantation d'un point de collecte pourra être exigée en fonction du nombre de logements existants en périphérie du projet.

Pour toute construction d'au moins 5 logements, pour toutes les activités économiques dont notamment l'hôtellerie, les commerces, les services, et l'artisanat, un emplacement de compostage collectif pour les déchets verts doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, en pied d'immeuble. Ces emplacements seront conçus selon un cahier des charges défini par la collectivité compétente (cf: annexes sanitaires du P.L.U.).

**Réseau d'énergie électrique**

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'électricité.

**Autres réseaux :**

Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

**ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions, balcons compris, et les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement actuel ou futur.

Toutefois, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale :

- à 50 m de l'axe de la pénétrante Cannes-Grasse ;
- à 15 m de l'axe des routes départementales à l'exception de la route de Pégomas (RD209) sur la partie située au Nord de la pénétrante Cannes-Grasse ;
- à 10 m de l'emprise légale de la voie ferrée.

Le long de la Corniche Bénard (RD 404), les murs « antibruit » doivent s'implanter à une distance au moins égale à 0,60 m de l'alignement actuel ou futur.

Dans les seuls secteurs UDb et UDc, nonobstant les dispositions réglementaires de la zone liées aux implantations des constructions par rapport aux limites de propriété, la surélévation et l'extension à l'aplomb ou dans le prolongement des façades des constructions existantes sont réalisables sous réserves :

- que les constructions existantes soient légalement autorisées
- que les constructions existantes soient implantées à 5m minimum des limites de propriété

**ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**1 - Règles générales**

Les constructions, balcons compris, doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à :

- 5 m dans le secteur UDa
- 7 m dans les secteurs UDb et UDc.

L'implantation des constructions annexes est autorisée :

- soit en limites séparatives dès lors que le linéaire, toutes annexes et limites confondues, n'excède pas 10 mètres.
- - soit à 5 mètres minimum des limites séparatives.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

## **2 - Règles particulières**

a/ pour les unités foncières non bâties

Dans les secteurs UDb et UDc, pour les unités foncières non bâties d'une largeur inférieure à 20 m : les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment ( $H = L$ ) avec un minimum de 5 m des limites séparatives.

Ne sont pas concernées par cette règle particulière les unités foncières issues d'une division postérieure à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU.

b/ pour les unités foncières bâties

Dans les secteurs UDb et UDc, nonobstant les dispositions réglementaires de la zone liées aux implantations des constructions par rapport aux limites de propriété, la surélévation et l'extension à l'aplomb ou dans le prolongement des façades des constructions existantes sont réalisables sous réserves :

- que les constructions existantes soient légalement autorisées
- que les constructions existantes soient implantées à 5m minimum des limites de propriété

c/ pour les unités foncières concernées par une fenêtre de constructibilité de la trame verte et bleue : les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives.

## **3 - Règles spécifiques par rapport à des ouvrages**

Lorsque les limites séparatives sont contigües à la limite légale du chemin de fer, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 10 mètres.

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

A l'exclusion des piscines, la distance séparant deux constructions, balcons compris, édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à :

- 5 m dans le secteur UDa
- 12 m dans les secteurs UDb et UDc

Ces distances sont réduites à 5 mètres pour les constructions annexes non destinées à l'habitation (pool house, garage, remises...).

### **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale est fixée à :

- 30% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UDa
- 15% de la superficie de l'unité foncière dans les secteurs UDb et UDc.

### **ARTICLE UD 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est comptée en tous points du bâtiment à partir de la côte du terrain naturel existant ou du terrain excavé jusqu'à l'égout du toit ou la partie supérieure de la dalle de la terrasse.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 7 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage.
- 7 m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse
- 7,50 m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée

La hauteur frontale telle que définie dans le lexique annexé au présent règlement, ne doit pas excéder 9 m.

Pour les constructions annexes, la hauteur maximale est limitée à 2,50 m à l'égout du toit en cas de toiture en pente ou à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse.

La hauteur des restanques et des murs de soutènement est limitée à 1,50 m. Au regard de la pente, plusieurs restanques ou murs de soutènements peuvent être cumulées afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux restanques ou murs de soutènements doit alors respecter une largeur de 1,50 m minimum. Dans le cas des murs de soutènement, ce retrait devra être végétalisé par des arbres et des arbustes respectant les dispositions de l'article 13 dans le cas où aucune implantation de construction n'est prévue.

Pour les murs de clôture « antibruit », la hauteur est limitée à 2 m, calculée à partir du niveau de la voie.

Pour les constructions et installations d'intérêt général il n'est pas fixé de règle de hauteur.

## **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Dispositions générales :**

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur 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 doivent présenter la plus grande simplicité de volume.

Les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble.

### **Dispositions particulières :**

#### **1- Intégration des constructions dans le site**

Les constructions doivent respecter la topographie du terrain et s'adapter à la déclivité du site.

Les tuyaux de descente des eaux pluviales doivent être conçus de manière à s'estomper le mieux possible dans le ton de la façade.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.

Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées.

Les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade alors dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

#### **2- Façade et matériaux**

Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse (matériaux et couleurs).

Le volume, le traitement, les couleurs et les matériaux des constructions annexes doivent s'harmoniser avec la construction principale.

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

#### **3- Toitures**

Les toitures en pentes sont constituées de tuiles canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé). Sont aussi acceptées les tuiles vieilles et de récupération. Le système consistant en sous-toiture porteuse recouverte par des tuiles anciennes ou vieilles artificiellement est admis à condition que la sous-toiture ne soit jamais apparente et que le recouvrement normal des tuiles soit respecté.

Les tuiles plates peuvent être autorisées dans le cas de rénovation de toiture de constructions anciennes, ou dans le cas de construction d'annexes situés sur le même terrain qu'une construction à tuiles plates.

Les toitures-terrasses peuvent être admises.

Les souches de cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) doivent être de forme simple, enduites dans les tons de la façade et traverser la toiture au plus près du faîtage.

Les superstructures techniques en toiture telles qu'extracteur pour climatisation, ou machinerie d'ascenseur sont admises à condition qu'elles soient correctement intégrées.

#### **4- Clôtures**

Les clôtures doivent être constituées d'une claire-voie doublée d'une haie vive.

Les haies vives doivent être constituées d'essences locales. Un mur bahut d'une hauteur de 0,70 m maximum peut faire soubassement. La hauteur totale des clôtures et des portails est limitée à 2 m.

Les murs bahut seront crépis dans des tons similaires aux bâtiments principaux.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé d'ériger des murs de soutènement. Ces murs de soutènement seront alors traités à l'ancienne, en pierres apparentes ou en crépi et pourront servir de support à des plantes grimpantes.

Les portails et portillons seront en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

Les clôtures existantes formées de murs à « l'ancienne » devront être maintenues ou restaurées dans leur aspect original sauf considération technique et ou de sécurité. En cas de démolition, elles devront dans la mesure du possible, être reconstruites à l'identique sans dépasser 2 m de hauteur.

Les canisses, les panneaux de bois, de PVC, ainsi que les pare vues en toile ou de type brande sont interdits.

#### **5- Murs de restanques et de soutènement :**

Les murs de restanques situés hors de l'emprise des constructions et des voies et accès privés ne pourront être détruits. Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage,...)

Le rythme des restanques sur la parcelle et les parcelles voisines sera respecté, en conservant dans l'aménagement de la parcelle des hauteurs de murs comparables à l'existant.

Concernant les murs de restanques : les murs cyclopéens (constitués de gros blocs), les enrochements et les murs béton sont proscrits.

Concernant les murs de soutènement : ils peuvent être en béton et doivent faire l'objet d'un traitement paysager (parement en pierres sèches du pays sur au moins 10 cm d'épaisseur, ou à défaut enduits avec végétalisation : plantes tapissantes).

#### **6- Murs anti-bruit :**

Ils seront végétalisés et doublés d'une haie vive dans le recul par rapport à l'alignement.

**7- Les équipements liés aux énergies renouvelables :** capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.

#### **8- Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions suivantes :**

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui serait incompatible avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant,

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

## **ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT**

Concernant les véhicules automobiles, il est exigé :

- Pour les constructions à usage de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : une place de stationnement par logement,
- Pour les autres types de logements : 1 place pour 50m<sup>2</sup> de SP avec au minimum 1 place de stationnement par logement. Le nombre maximal de places de stationnement exigible par logement ne peut excéder 3 places.

Les places de stationnement implantées en surface extérieure doivent être réalisées avec des matériaux drainants.

Pour les bureaux, services : une place pour 30m<sup>2</sup> SP,

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : une place par unité d'hébergement,

Pour les bâtiments scolaires : 1 place par classe,

Pour les CINASPIC : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.

Pour le stationnement des deux roues, il est exigé :

- pour les bureaux et services : 1 place pour 50m<sup>2</sup> de SP
- pour les équipements collectifs recevant du public : 1 place pour 10 personnes accueillies.

50% de ces places de stationnement doivent être dédiées aux vélos.

### **Modalités de réalisation des places de stationnement**

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 0,5.

Exemple 1 : Création d'une habitation de 110m<sup>2</sup> de surface de plancher :  $110/50 = 2,2$ . Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 2 places de stationnement.

Exemple 2 : Création d'une habitation de 140m<sup>2</sup> de surface de plancher :  $140/50 = 2,8$ . Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement

## **ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### **Dans les périmètres de sensibilité paysagère et de trame verte et bleue, pris en application de l'article L.123-1-5-III.2 et figurant aux documents graphiques :**

- sont soumis à déclaration préalable les coupes et abattages des arbres et de la végétation
- sont seuls admis les accès, les réseaux, la construction ou la restauration des murs de restanques.

### **Les espaces libres**

60% de l'unité foncière doit être traitée en espaces libres tels que définis dans le lexique annexé au présent règlement.

Pour les programmes de logements collectifs, les espaces libres devront être aménagés en jardins familiaux ou partagé chaque fois que l'assiette foncière le permet.

Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> du terrain d'assiette du projet.

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et choisies parmi les espèces méditerranéennes économes en consommation d'eau, à l'exception des palmiers.

Toutefois, sur les terrains comprenant des oliviers, ceux-ci doivent être conservés dans leur totalité.

Les oliviers situés dans l'emprise des voies et des constructions seront transplantés sur la propriété ou remplacés à l'identique (en terme de taille).

**La végétalisation des aires de stationnement**

Sur les aires de stationnement à l'air libre, il sera planté un arbre d'une hauteur minimum de 2,50m pour deux places

**Règles de plantations en bordure des restanques et murs de soutènements**

Les arbres et arbustes ne seront plantés ni sur son rebord, ni en pied du mur, mais en milieu de terrasse.

**Espèces de plantations :**

- les espèces invasives doivent être évitées (exemple : mimosa, ailante)
- les espèces méditerranéennes seront favorisées,
- le long des vallons, les essences constitutives des ripisylves (végétation de bord des eaux) devront constituer 80% du couvert végétal.

**ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

---

### CARACTERE DE LA ZONE

Elle correspond aux secteurs de maisons individuelles diffuses.

La zone UE comprend trois secteurs :

- UEa correspond aux quartiers pour lesquels le niveau d'équipement permet une densification légèrement plus importante que pour le secteur UEb. Elle comporte deux sous-secteurs :
- UEa1 correspondant à un îlot d'activités de bureaux et services situé au sein du lotissement existant
- UEa2 correspondant aux îlots d'habitat des lotissements le Puisatier et le Santon
- UEb quartier de la Chapelle, le secteur UEb des Peillons sont concernés en application de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme, par un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global où seuls sont autorisés le changement de destination, la confortation et l'extension limitée des constructions existantes. Cette extension ne pouvant excéder 20m<sup>2</sup> de SP.
- UEc correspond à un quartier de faible densité.

Certains terrains compris dans la zone UE peuvent être soumis à des risques naturels.

### Rappel :

Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

### ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

**Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations de sols suivantes :**

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions à usage d'entrepôts,
- Les constructions à usage artisanal,
- Les installations classées,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UE2,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules,
- Les dépôts de matériaux de toute nature,
- Les carrières.

**Dans le secteur UEa1 :** sont également interdites les constructions à usage d'habitation

### Dans les zones soumises à des risques naturels :

Toutes les occupations et utilisations de sols sont interdites, sauf celles indiquées à l'article 2 ci-dessous.

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

Dans l'ensemble de la zone UE, pour toutes les occupations et utilisations du sol autres que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le Plan Local d'Urbanisme s'oppose aux dispositions de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme.

Dans l'ensemble de la zone UE s'appliquent les dispositions de l'article L.111-5-2 instaurées par la délibération du Conseil Municipal stipulant que les divisions foncières sont soumises à déclaration préalable.



Le Plan Local d'Urbanisme impose également que toutes les opérations d'aménagement, en tant qu'occupation et utilisation du sol, et notamment les divisions foncières, respectent l'intégralité des dispositions de la zone UE. L'autorisation d'opération d'aménagement, notamment la division, est ainsi conditionnée à ce que toutes les nouvelles unités foncières, et l'unité foncière initiale (parcelle-mère) après l'exécution, respectent à la fois :

- les règles de prospect face aux voies et emprises publiques de l'article UE 6 ;
- les règles de prospect entre les bâtiments existants et les nouvelles limites séparatives, y compris en cas de servitude de cour commune, des articles UE 7 et UE 8 ;
- les règles d'emprise au sol, de l'article UE 9 ;
- l'application des taux d'espaces verts de l'article UE 13.

**Hors des zones soumises à des risques naturels :**

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent s'implanter hors des éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage.

Le long des vallons du Rougon et de Saint Marc, les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimum de 10 m par rapport à l'axe dudit vallon.

Le long des autres vallons, les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimum de 5 m par rapport à l'axe dudit vallon.

Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition :

- qu'ils soient strictement indispensables et nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone,
- qu'ils s'intègrent correctement dans le site et n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants,
- que la hauteur des exhaussements n'excède pas 0,30 mètre.

Les sites de restanques peuvent être aménagés à condition que :

- les dénivelés soient aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes. Leur hauteur est réglementée à l'article 10.
- l'implantation des constructions et des piscines soit adaptée aux principes suivants :
  - a) la plus grande longueur de façade des bâtiments doit être implantée parallèlement aux restanques,
  - b) les piscines doivent être implantées dans une planche de restanques existantes,

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**Dans les périmètres d'attente de projet d'aménagement global délimités au plan de zonage**, conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme **à l'article L151-41 5°**, le PLU délimite au plan de zonage, un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global pour une durée de 5 ans où seules sont autorisées le changement de destination, la confortation et l'extension limitée des constructions existantes. Cette extension ne pouvant excéder 20m² de SP.

**Dans les zones soumises à des risques naturels :**

- les occupations et utilisations des sols autorisées au paragraphe ci-dessus, sous réserve de respecter les prescriptions des PPR, ainsi que les travaux et les aménagements destinés à pallier les risques.

**ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :

- être adaptées à l'opération envisagée,
- assurer la sécurité des usagers de ces voies
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Les accès automobiles des constructions à partir des voies piétonnes existantes ou prévues sont interdits.

La pente des accès ne doit pas excéder 15% sur le terrain et 6% sur 6 mètres au débouché sur la voie publique.

La création de voies d'accès aux constructions sur les terrains en pente ne doit pas porter atteinte au site.

Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.

Les voies nouvelles, en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement adaptée aux contraintes de circulations des véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un quartier est traversé par un chemin dédié à la circulation piétonne et que l'installation d'une clôture ou d'un portail est envisagée, il est demandé de maintenir un passage piéton en accès libre et permanent.

#### **ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **Eau potable :**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

##### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU).

Pour les unités foncières non encore raccordées, les divisions foncières ne sont autorisées que si l'unité foncière initiale supportant une construction existante en assainissement individuel conserve la superficie requise par le dispositif existant, ou bien met à jour ce dispositif.

##### **Eaux pluviales :**

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés ou bien vers le réseau collectif, le tout, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

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

##### **Réseaux de collecte des déchets :**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente d'enlèvement par le service de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

Dans les autres cas, l'implantation d'un point de collecte pourra être exigée en fonction du nombre de logements existants en périphérie du projet.

##### **Réseau d'énergie électrique**

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'électricité.

##### **Autres réseaux :**

Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

#### **ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions, balcons compris, et les piscines doivent s'implanter à une distance de l'alignement actuel ou futur au moins égale à

- 7 mètres dans le secteur UEa
- 5 mètres dans les secteurs UEa2
- 7 mètres dans les secteurs UEb et UEc
- 10 mètres dans les secteurs UEa1

Toutefois, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale :

- à 50 m de l'axe de la pénétrante Cannes-Grasse
- à 15 m de l'axe des routes départementales à l'exception de la route de Pégomas (RD209) sur la partie située au Nord de la pénétrante Cannes-Grasse ;
- à 10 mètres de l'emprise légale de la voie ferrée.

Le long de la Corniche Bénard (RD 404), du Chemin de la Font des Fades (RD 103), de la Route de la Roquette (RD 409) et de l'avenue de la Quiéra, la construction d'un mur de clôture « antibruit » est tolérée sous réserves de respecter un recul de 0,60 mètre par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Nonobstant les dispositions réglementaires de la zone liées aux implantations des constructions par rapport aux limites de propriété, la surélévation et l'extension à l'aplomb ou dans le prolongement des façades des constructions existantes sont réalisables sous réserves :

- que les constructions existantes soient légalement autorisées
- que les constructions existantes soient implantées à 5m minimum des limites de propriété

## **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1 - Règles générales**

Les constructions, balcons compris, doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à :

- 7 mètres dans le secteur UEa
- 5 mètres dans les secteurs UEa1 et UEa2
- 10 mètres dans les secteurs UEb et UEc.

L'implantation des constructions annexes est autorisée :

- soit en limites séparatives dès lors que le linéaire, toutes annexes et limites confondues, n'excède pas 10 mètres.
- - soit à 5 mètres minimum des limites séparatives.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

### **2 - Règles particulières**

a/ pour les unités foncières non bâties

Dans les secteurs UEb et UEc, pour les unités foncières non bâties d'une largeur inférieure à 30 m : les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment ( $H = L$ ) avec un minimum de 5 m des limites séparatives.

Ne sont pas concernées par cette règle particulière les unités foncières issues d'une division postérieure à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU.

b/ pour les unités foncières bâties

Nonobstant les dispositions réglementaires de la zone liées aux implantations des constructions par rapport aux limites de propriété, la surélévation et l'extension à l'aplomb ou dans le prolongement des façades des constructions existantes sont réalisables sous réserves :

- que les constructions existantes soient légalement autorisées
- que les constructions existantes soient implantées à 5m minimum des limites de propriété

c/ pour les unités foncières concernées par une fenêtre de constructibilité de la trame verte et bleue : les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives.

### **3 - Règles spécifiques par rapport à des ouvrages**

Lorsque les limites séparatives sont contigües à la limite légale du chemin de fer, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 10 mètres.

Les constructions situées dans le périmètre de protection du canal de la Siagne (zone non aedificandi repérée sur le plan de zonage) doivent s'implanter à une distance de 35 mètres par rapport à l'axe du canal en rive gauche et à une distance de 20 mètres par rapport à l'axe du canal en rive droite.

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

A l'exclusion des piscines, la distance séparant deux constructions, balcons compris, édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à :

- 15 mètres dans le secteur UEa
- 5 mètres dans les secteurs UEa1 et UEa2
- 25 mètres dans les secteurs UEb et UEc

Ces distances sont réduites à 5 mètres pour les constructions annexes non destinées à l'habitation (pool house, garage, remises...).

## **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- 12% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UEa
- non réglementé dans le secteur UEa1
- 15% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UEa2
- 12% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UEb
- 8% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UEc
- 50% de la superficie de l'unité foncière pour les constructions à usage de bureaux, services, commerces et hôtels.

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est comptée en tous points du bâtiment à partir de la côte du terrain naturel existant ou du terrain excavé jusqu'à l'égout du toit ou la partie supérieure de la dalle de la terrasse.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

7 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage.

7 m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse

7,50 m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée

La hauteur frontale telle que définie dans le lexique annexé au présent règlement, ne doit pas excéder 9 m.

Dans le sous-secteur UEa1, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

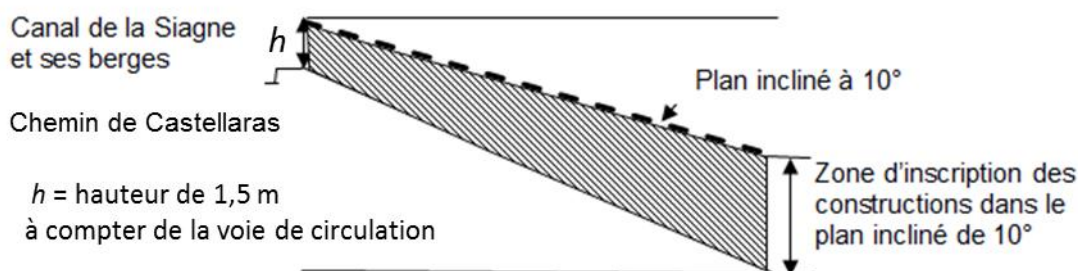
9 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage.

Pour les constructions annexes, la hauteur maximale est limitée à 2,50 m à l'égout du toit en cas de toiture en pente ou à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse.

La hauteur des restanques et des murs de soutènement est limitée à 1,50 m. Au regard de la pente, plusieurs restanques ou murs de soutènements peuvent être cumulées afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux restanques ou murs de soutènements doit alors respecter une largeur de 1,50 m minimum. Dans le cas des murs de soutènement, ce retrait devra être végétalisé par des arbres et des arbustes respectant les dispositions de l'article 13 dans le cas où aucune implantation de construction n'est prévue.

Pour les murs de clôture « antibruit », la hauteur est limitée à 2 mètres, calculée à partir du niveau de la voie.

Dans les secteurs concernés par la servitude de vue inscrite au plan de zonage, la hauteur en tout point des clôtures et des constructions (ouvrage de superstructure inclus) devra être comprise en deçà d'un plan incliné de 10° par rapport à l'horizontale d'un point situé à 1,50 m de hauteur en limite de l'emprise ou du chemin concerné.



## ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

### Dispositions générales :

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur 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 doivent présenter la plus grande simplicité de volume.

Les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble.

### Dispositions particulières :

#### **1- Intégration des constructions dans le site**

Les constructions doivent respecter la topographie du terrain et s'adapter à la déclivité du site.

Les tuyaux de descente des eaux pluviales doivent être conçus de manière à s'estomper le mieux possible dans le ton de la façade. Ils sont obligatoirement verticaux. Pour les constructions neuves et dans la mesure du possible lors de la rénovation des façades, ils sont intégrés dans le bâtiment et non apparents.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.

Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées.

Les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade alors dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

#### **2- Façades et matériaux**

Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse (matériaux et couleurs).

Le volume, le traitement, les couleurs et les matériaux des constructions annexes doivent s'harmoniser avec la construction principale.

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

Les façades commerciales doivent respecter les obligations suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites séparatives doivent être marquées.
- Les devantures commerciales doivent être conçues dans leurs dimensions, matériaux et traitements en fonction de l'architecture de l'édifice, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.
- Les enseignes commerciales devront être parfaitement intégrées et ne pas compromettre

#### **3- Toitures**

**Les toitures en pentes** sont constituées de tuiles canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé). Sont aussi acceptées les tuiles vieilles et de récupération. Le système consistant en sous-toiture porteuse recouverte par des tuiles anciennes ou vieilles artificiellement est admis à condition que la sous-toiture ne soit jamais apparente et que le recouvrement normal des tuiles soit respecté.

Les tuiles plates peuvent être autorisées dans le cas de rénovation de toiture de constructions anciennes, ou dans le cas de construction d'annexes situés sur le même terrain qu'une construction à tuiles plates.

L'emploi de la tôle ondulée ou de plastique est interdit. Il peut être exigé, lors d'une réfection, la suppression d'ouvrages qui dépareraient manifestement la toiture.

Les toitures terrasses peuvent être admises.

Les souches de cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) doivent être de forme simple, enduites dans les tons de la façade et traverser la toiture au plus près du faîtage.

Les superstructures techniques en toiture telles qu'extracteur pour climatisation, ou machinerie d'ascenseur sont admises à condition qu'elles soient correctement intégrées.

#### **4- Clôtures**

Les clôtures doivent être constituées d'une claire-voie doublée d'une haie vive.

Les haies vives doivent être constituées d'essences locales. Un mur bahut d'une hauteur de 0,70 mètre maximum peut faire soubassement sous réserve de créer tous les 5m des ouvertures de 15 cmx15 cm minimum pour le passage de la petite faune.

La hauteur totale des clôtures et des portails est limitée à 2 mètres.

Les murs bahut seront crépis dans des tons similaires aux bâtiments principaux.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé d'ériger des murs de soutènement. Ces murs de soutènement seront alors traités à l'ancienne, en pierres apparentes ou en crépi et pourront servir de support à des plantes grimpantes.

Les portails et portillons seront en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

Les clôtures existantes formées de murs à « l'ancienne » devront être maintenues ou restaurées dans leur aspect original sauf considération technique et ou de sécurité. En cas de démolition, elles devront dans la mesure du possible, être reconstruites à l'identique sans dépasser 2 mètres de hauteur.

Les canisses, les panneaux de bois, de PVC, ainsi que les pare vues en toile ou de type brande sont interdits.

#### **5- Murs de restanques et de soutènement :**

Les murs de restanques situés hors de l'emprise des constructions et des voies et accès privatifs ne pourront être détruits. Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage.)

Le rythme des restanques sur la parcelle et les parcelles voisines sera respecté, en conservant dans l'aménagement de la parcelle des hauteurs de murs comparables à l'existant.

Concernant les murs de restanques : les murs cyclopéens (constitués de gros blocs), les enrochements et les murs béton sont proscrits.

Concernant les murs de soutènement : ils peuvent être en béton et doivent faire l'objet d'un traitement paysager (parement en pierres sèches du pays sur au moins 10 cm d'épaisseur, ou à défaut enduits avec végétalisation : plantes tapissantes).

#### **6- Murs anti-bruit :**

Ils seront végétalisés et doublés d'une haie vive dans le recul par rapport à l'alignement.

**7- Les équipements liés aux énergies renouvelables :** capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.

#### **8- Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions suivantes :**

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,



- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui serait incompatible avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant,

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

## **ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT**

Concernant les véhicules automobiles, il est exigé :

- pour les constructions à usage de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : une place de stationnement par logement,
- pour les autres types de logements : 1 place pour 50m<sup>2</sup> de SP avec au minimum 1 place de stationnement par logement. Le nombre maximal de places de stationnement exigible par logement ne peut excéder 3 places.

Les places de stationnement implantées en surface extérieure doivent être réalisées avec des matériaux drainants.

- pour les bureaux, services : 1 place pour 30m<sup>2</sup> de SP,
- pour les commerces : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de SP,
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place par unité d'hébergement,
- pour les bâtiments scolaires : 1 place par classe,
- pour les CINASPIC : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.

Pour le stationnement des deux roues, il est exigé :

- pour les bureaux et services : 1 place pour 50m<sup>2</sup> de SP
  - pour les équipements collectifs recevant du public : 1 place pour 10 personnes accueillies.
- 50% de ces places de stationnement doivent être dédiées aux vélos.

## **Modalités de réalisation des places de stationnement**

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Exemple 1 : Création d'une habitation de 110m<sup>2</sup> de surface de plancher :  $110/50 = 2,2$ . Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 2 places de stationnement.

Exemple 2 : Création d'une habitation de 140m<sup>2</sup> de surface de plancher :  $140/50 = 2,8$ . Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement

## **ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### **Dans les périmètres de sensibilité paysagère et de trame verte et bleue, pris en application de l'article L.123-1-5-III.2 et figurant aux documents graphiques :**

- sont soumis à déclaration préalable les coupes et abattages des arbres et de la végétation
- sont seuls admis les accès, les réseaux, la construction ou la restauration des murs de restanques.

### **Les espaces libres**

75% de l'unité foncière doit être traitée en espaces libres tels que définis dans le lexique annexé au présent règlement.

Pour les programmes de logements collectifs, les espaces libres devront être aménagés en jardins familiaux ou partagé chaque fois que l'assiette foncière le permet.

Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> du terrain d'assiette du projet.

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et choisies parmi les espèces méditerranéennes économes en consommation d'eau, à l'exception des palmiers.

Toutefois, sur les terrains comprenant des oliviers, ceux-ci doivent être conservés dans leur totalité.

Les oliviers situés dans l'emprise des voies et des constructions seront transplantés sur la propriété ou remplacés à l'identique (en terme de taille).

#### **La végétalisation des aires de stationnement**

Sur les aires de stationnement à l'air libre, il sera planté un arbre d'une hauteur minimum de 2,50m pour deux places.

#### **Règles de plantations en bordure des restanques et murs de soutènements**

Les arbres et arbustes ne seront plantés ni sur son rebord, ni en pied du mur, mais en milieu de terrasse.

#### **Espèces de plantations :**

- les espèces invasives doivent être évitées (exemple : mimosa, ailante)
- les espèces méditerranéennes seront favorisées,
- le long des vallons, les essences constitutives des ripisylves (végétation de bord des eaux) devront constituer 80% du couvert végétal.

#### **Conservation des arbres de haute tige**

Afin de protéger les systèmes racinaires et la frondaison des arbres conservés et d'assurer leur pérennisation, aucune construction ne devra être réalisée à moins de :

- 10 mètres du pied des arbres de haute tige notamment pour les espèces suivantes : pins parasols, pins d'Alep, séquoias, cèdres, eucalyptus, camphriers, chênes, micocouliers, ginkgo-biloba, tilleuls.
- 5 mètres du pied des arbres de haute tige pour les espèces suivantes : oliviers, lauriers, cyprès, yuccas, faux-poivrier.....

Dans les espaces de protection définis ci-dessus, les seuls aménagements possibles, hormis d'autres plantations de pleine terre, sont la réalisation sans affouillement de sol, d'allées, de terrasses, d'escaliers et d'aires de stationnement.

#### **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

---

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Elle correspond aux secteurs de maisons individuelles très diffuses, situés dans des espaces remarquables du point de vue paysager.

La zone UF comprend deux secteurs UFa et UFb.

Certains terrains compris dans la zone UF peuvent être soumis à des risques naturels.

### **Rappel :**

Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

### **ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES**

**Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations de sols suivantes :**

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions à usage d'entrepôts,
- Les constructions à usage commercial,
- Les constructions à usage artisanal,
- Les installations classées,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UF2,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules,
- Les dépôts de matériaux de toute nature,
- Les carrières.

### **Dans les zones soumises à des risques naturels :**

Toutes les occupations et utilisations de sols sont interdites, sauf celles indiquées à l'article 2 ci-dessous.

### **ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans l'ensemble de la zone UF, pour toutes les occupations et utilisations du sol autres que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le Plan Local d'Urbanisme s'oppose aux dispositions de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme.

Dans l'ensemble de la zone UF s'appliquent les dispositions de l'article L 111-5-2 instaurées par la délibération du Conseil Municipal stipulant que les divisions foncières sont soumises à déclaration préalable.

Le Plan Local d'Urbanisme impose également que toutes les opérations d'aménagement, en tant qu'occupation et utilisation du sol, et notamment les divisions foncières, respectent l'intégralité des dispositions de la zone UF. L'autorisation d'opération d'aménagement, notamment la division, est ainsi conditionnée à ce que toutes les nouvelles unités foncières, et l'unité foncière initiale (parcelle-mère) après l'exécution, respectent à la fois :

- les règles de superficie minimale de l'article UF 5 ;
- les règles de prospect face aux voies et emprises publiques de l'article UF 6 ;
- les règles de prospect entre les bâtiments existants et les nouvelles limites séparatives, y compris en cas de servitude de cour commune, des articles UF 7 et UF 8 ;
- les règles d'emprise au sol, de l'article UF 9 ;
- l'application des taux d'espaces verts de l'article UF 13.

**Hors des zones soumises à des risques naturels :**

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent s'implanter hors des éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage.

**Les longs des vallons, les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimum de 5 m par rapport à l'axe dudit vallon.**

Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition :

- qu'ils soient strictement indispensables et nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone,
- qu'ils s'intègrent correctement dans le site et n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants,
- que la hauteur des exhaussements n'excède pas 0,30 mètre.

Les sites de restanques peuvent être aménagés à condition que :

- les dénivelés soient aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes. Leur hauteur est réglementée à l'article 10.
- l'implantation des constructions et des piscines soit adaptée aux principes suivants :
  - a) la plus grande longueur de façade des bâtiments doit être implantée parallèlement aux restanques,
  - b) les piscines doivent être implantées dans une planche de restanques existantes,
- les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**Dans les zones soumises à des risques naturels :**

- les occupations et utilisations des sols autorisées au paragraphe ci-dessus, sous réserve de respecter les prescriptions des PPR, ainsi que les travaux et les aménagements destinés à pallier les risques.

**ARTICLE UF 3 –ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :

- être adaptées à l'opération envisagée,
- assurer la sécurité des usagers de ces voies
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Les accès automobiles des constructions à partir des voies piétonnes existantes ou prévues sont interdits.

La pente des accès ne doit pas excéder 15% sur le terrain et 6% sur 6 mètres au débouché sur la voie publique.

La création de voies d'accès aux constructions sur les terrains en pente ne doit pas porter atteinte au site.

Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.

Les voies nouvelles, en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement adaptée aux contraintes de circulations des véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un quartier est traversé par un chemin dédié à la circulation piétonne et que l'installation d'une clôture ou d'un portail est envisagée, il est demandé de maintenir un passage piéton en accès libre et permanent.

## **ARTICLE UF 4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable :**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

### **Eaux pluviales :**

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés ou bien vers le réseau collectif, le tout, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

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

### **Réseaux de collecte des déchets :**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente d'enlèvement par le service de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

Dans les autres cas, l'implantation d'un point de collecte pourra être exigée en fonction du nombre de logements existants en périphérie du projet.

### **Réseau d'énergie électrique**

Toute construction ou installation le requérant doit être raccordée au réseau public d'électricité.

### **Autres réseaux :**

Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

## **ARTICLE UF 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions, balcons compris, et les piscines doivent s'implanter à une distance de l'alignement actuel ou futur au moins égale à :

- 12 mètres dans le secteur UFa
- 15 mètres dans le secteur UFb

Toutefois, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe des routes départementales.

Le long du Chemin de la Font des Fades (RD 103), la construction d'un mur de clôture « antibruit » est tolérée sous réserve de respecter un recul de 0,60 mètre par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Nonobstant les dispositions réglementaires de la zone liées aux implantations des constructions par rapport aux limites de propriété, la surélévation et l'extension à l'aplomb ou dans le prolongement des façades des constructions existantes sont réalisables sous réserves :

- que les constructions existantes soient légalement autorisées
- que les constructions existantes soient implantées à 5m minimum des limites de propriété

## **ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1 - Règles générales**

Les constructions, balcons compris, doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à :

- 15 mètres dans le secteur UFa
- 20 mètres dans le secteur UFb

L'implantation des constructions annexes est autorisée :

- soit en limites séparatives dès lors que le linéaire, toutes annexes et limites confondues, n'excède pas 10 mètres.
- soit à 5 mètres minimum des limites séparatives.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

## **2 - Règles particulières**

a/ pour les unités foncières non bâties

pour les unités foncières non bâties d'une largeur inférieure à 40 m : les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment ( $H = L$ ) avec un minimum de 5 m des limites séparatives.

Ne sont pas concernées par cette règle particulière les unités foncières issues d'une division postérieure à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU.

b/ pour les unités foncières bâties

Nonobstant les dispositions réglementaires de la zone liées aux implantations des constructions par rapport aux limites de propriété, la surélévation et l'extension à l'aplomb ou dans le prolongement des façades des constructions existantes sont réalisables sous réserves :

- que les constructions existantes soient légalement autorisées
- que les constructions existantes soient implantées à 5m minimum des limites de propriété

c/ pour les unités foncières concernées par une fenêtre de constructibilité de la trame verte et bleue : les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives.

## **3 - Règles spécifiques par rapport à des ouvrages**

Les constructions situées dans le périmètre de protection du canal de la Siagne (zone non aedificandi repérée sur le plan de zonage) doivent s'implanter à une distance de 35 mètres par rapport à l'axe du canal en rive gauche et à une distance de 20 mètres par rapport à l'axe du canal en rive droite.

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

A l'exclusion des piscines, la distance séparant deux constructions, balcons compris, édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 30 mètres.

Ces distances sont réduites à 5 mètres pour les constructions annexes non destinées à l'habitation (pool house, garage, remises...).

### **ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale sur chaque unité foncière est fixée à :

- 8% dans le secteur UFa
- 8% dans le secteur UFb

### **ARTICLE UF 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est comptée en tous points du bâtiment à partir de la côte du terrain naturel existant ou du terrain excavé jusqu'à l'égout du toit ou la partie supérieure de la dalle de la terrasse.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

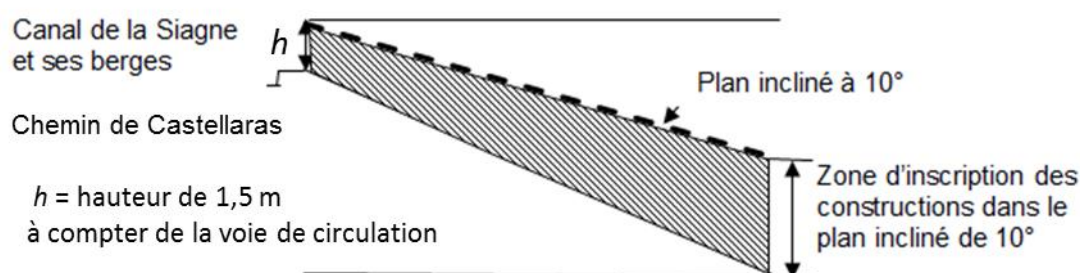
- 7 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage.
- 7 m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse
- 7,50 m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée

La hauteur frontale telle que définie dans le lexique annexé au présent règlement, ne doit pas excéder 9 m.

Pour les constructions annexes, la hauteur maximale est limitée à 2,50 m à l'égout du toit en cas de toiture en pente ou à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse.

La hauteur des restanques et des murs de soutènement est limitée à 1,50 m. Au regard de la pente, plusieurs restanques ou murs de soutènements peuvent être cumulées afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux restanques ou murs de soutènements doit alors respecter une largeur de 1,50 m minimum. Dans le cas des murs de soutènement, ce retrait devra être végétalisé par des arbres et des arbustes respectant les dispositions de l'article 13 dans le cas où aucune implantation de construction n'est prévue.

Dans les secteurs concernés par la servitude de vue inscrite au plan de zonage, la hauteur en tout point des clôtures et des constructions (ouvrage de superstructure inclus) devra être comprise en deçà d'un plan incliné de 10° par rapport à l'horizontale d'un point situé à 1,50 m de hauteur en limite de l'emprise ou du chemin concerné.



Pour les murs de clôture « antibruit », la hauteur est limitée à 2 mètres, calculée à partir du niveau de la voie.

## ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

### Dispositions générales :

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur 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 doivent présenter la plus grande simplicité de volume.

Les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble.

### Dispositions particulières :

#### **1- Intégration des constructions dans le site**

Les constructions doivent respecter la topographie du terrain et s'adapter à la déclivité du site.

Les tuyaux de descente des eaux pluviales doivent être conçus de manière à s'estomper le mieux possible dans le ton de la façade. Ils sont obligatoirement verticaux. Pour les constructions neuves et dans la mesure du possible lors de la rénovation des façades, ils sont intégrés dans le bâtiment et non apparents.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.

Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées.

Les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade alors dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

#### **2- Façades et matériaux**

Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse (matériaux et couleurs).

Le volume, le traitement, les couleurs et les matériaux des constructions annexes doivent s'harmoniser avec la construction principale.

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

### 3- Toitures

Les toitures en pentes sont constituées de tuiles canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé). Sont aussi acceptées les tuiles vieilles et de récupération. Le système consistant en sous-toiture porteuse recouverte par des tuiles anciennes ou vieilles artificiellement est admis à condition que la sous-toiture ne soit jamais apparente et que le recouvrement normal des tuiles soit respecté.

Les tuiles plates peuvent être autorisées dans le cas de rénovation de toiture de constructions anciennes, ou dans le cas de construction d'annexes situés sur le même terrain qu'une construction à tuiles plates.

L'emploi de la tôle ondulée ou de plastique est interdit. Il peut être exigé, lors d'une réfection, la suppression d'ouvrages qui dépareraient manifestement la toiture.

Les toitures terrasses peuvent être admises.

Les souches de cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) doivent être de forme simple, enduites dans les tons de la façade et traverser la toiture au plus près du faîtage.

Les superstructures techniques en toiture telles qu'extracteur pour climatisation, ou machinerie d'ascenseur sont admises à condition qu'elles soient correctement intégrées.

### 4- Clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'une claire-voie doublée d'une haie vive.

Les haies vives doivent être constituées d'essences locales. Un mur bahut d'une hauteur de 0,70 mètre maximum peut faire soubassement sous réserve de créer tous les 5m des ouvertures de 15 cmx15 cm minimum pour le passage de la petite faune.

La hauteur totale des clôtures et des portails est limitée à 2 mètres.

Les murs bahut seront crépis dans des tons similaires aux bâtiments principaux.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé d'ériger des murs de soutènement. Ces murs de soutènement seront alors traités à l'ancienne, en pierres apparentes ou en crépi et pourront servir de support à des plantes grimpantes.

Les portails et portillons seront en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

Les clôtures existantes formées de murs à « l'ancienne » devront être maintenues ou restaurées dans leur aspect original sauf considération technique et ou de sécurité. En cas de démolition, elles devront dans la mesure du possible, être reconstruites à l'identique sans dépasser 2 mètres de hauteur.

Les canisses, les panneaux de bois, de PVC, ainsi que les pare vues en toile ou de type brande sont interdits.

### 5- Murs de restanques et de soutènement :

Les murs de restanques situés hors de l'emprise des constructions et des voies et accès privatifs ne pourront être détruits. Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage,)

Le rythme des restanques sur la parcelle et les parcelles voisines sera respecté, en conservant dans l'aménagement de la parcelle des hauteurs de murs comparables à l'existant.

Concernant les murs de restanques : les murs cyclopéens (constitués de gros blocs), les enrochements et les murs béton sont proscrits.

Concernant les murs de soutènement : ils peuvent être en béton et doivent faire l'objet d'un traitement paysager (parement en pierres sèches du pays sur au moins 10 cm d'épaisseur, ou à défaut enduits avec végétalisation : plantes tapissantes).

### 6- Murs anti-bruit :

Ils seront végétalisés et doublés d'une haie vive dans le recul par rapport à l'alignement.

**7- Les équipements liés aux énergies renouvelables :** capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.



**8- Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions suivantes :**

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui serait incompatible avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant,

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

**ARTICLE UF 12 – STATIONNEMENT**

Concernant les véhicules automobiles, il est exigé :

- pour les constructions à usage de logements : 1 place pour 50m<sup>2</sup> de SP avec au minimum 1 place de stationnement par logement. Le nombre maximal de places de stationnement exigible par logement ne peut excéder 3 places.

Les places de stationnement implantées en surface extérieure doivent être réalisées avec des matériaux drainants.

- pour les bureaux, services : une place pour 30m<sup>2</sup> SP,
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : une place par unité d'hébergement,
- pour les bâtiments scolaires : 1 place par classe,
- pour les CINASPIC: 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.

Pour le stationnement des deux roues, il est exigé :

- pour les bureaux et services : 1 place pour 50m<sup>2</sup> de SP
- pour les équipements collectifs recevant du public : 1 place pour 10 personnes accueillies.

50% de ces places de stationnement doivent être dédiées aux vélos.

**Modalités de réalisation des places de stationnement**

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 0,5.

Exemple 1 : Création d'une habitation de 110m<sup>2</sup> de surface de plancher :  $110/50 = 2,2$ . Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 2 places de stationnement.

Exemple 2 : Création d'une habitation de 140m<sup>2</sup> de surface de plancher :  $140/50 = 2,8$ . Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement

**ARTICLE UF 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

**Dans les périmètres de sensibilité paysagère et de trame verte et bleue, pris en application de l'article L.123-1-5-III.2 et figurant aux documents graphiques :**

- sont soumis à déclaration préalable les coupes et abattages des arbres et de la végétation
- sont seuls admis les accès, les réseaux, la construction ou la restauration des murs de restanques.

### **Les espaces libres**

85% de l'unité foncière doit être traitée en espaces libres tels que définis dans le lexique annexé au présent règlement.

Pour les programmes de logements collectifs, les espaces libres devront être aménagés en jardins familiaux ou partagé chaque fois que l'assiette foncière le permet.

Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> du terrain d'assiette du projet.

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et choisies parmi les espèces méditerranéennes économes en consommation d'eau, à l'exception des palmiers.

Toutefois, sur les terrains comprenant des oliviers, ceux-ci doivent être conservés dans leur totalité.

Les oliviers situés dans l'emprise des voies et des constructions seront transplantés sur la propriété ou remplacés à l'identique (en terme de taille).

### **La végétalisation des aires de stationnement**

Sur les aires de stationnement à l'air libre, il sera planté un arbre d'une hauteur minimum de 2,50m pour deux places

### **Règles de plantations en bordure des restanques et murs de soutènements**

Les arbres et arbustes ne seront plantés ni sur son rebord, ni en pied du mur, mais en milieu de terrasse.

### **Espèces de plantations :**

- les espèces invasives doivent être évitées (exemple : mimosa, ailante)
- les espèces méditerranéennes seront favorisées,
- le long des vallons, les essences constitutives des ripisylves (végétation de bord des eaux) devront constituer 80% du couvert végétal.

### **Conservation des arbres de haute tige**

Afin de protéger les systèmes racinaires et la frondaison des arbres conservés et d'assurer leur pérennisation, aucune construction ne devra être réalisée à moins de :

- 10 mètres du pied des arbres de haute tige notamment pour les espèces suivantes : pins parasols, pins d'Alep, séquoias, cèdres, eucalyptus, camphriers, chênes, micocouliers, ginkgo-biloba, tilleuls.
- 5 mètres du pied des arbres de haute tige pour les espèces suivantes : oliviers, lauriers, cyprès, yuccas, faux-poivrier.....

Dans les espaces de protection définis ci-dessus, les seuls aménagements possibles, hormis d'autres plantations de pleine terre, sont la réalisation sans affouillement de sol, d'allées, de terrasses, d'escaliers et d'aires de stationnement.

### **ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

---

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UG correspond principalement à une zone d'activités commerciale et d'équipements collectifs d'intérêt public.

Elle comprend un secteur UGg destiné, notamment à l'aire d'accueil des gens du voyage et des équipements collectifs d'intérêt public, situés dans le quartier Tiragon.

#### Rappel :

Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

### ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UG2,
- le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés
- l'aménagement de terrains destinés au camping caravaning,
- l'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- l'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UG2,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules,
- les dépôts de matériaux de toute nature,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les carrières.

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

- les installations classées soumises à déclaration.
- les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions et leur desserte, installations, infrastructures autorisées dans la zone,
- les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### Dans le secteur UGg:

- les aménagements, les constructions et les installations liées à l'aire d'accueil des gens du voyage,
- les constructions à usage d'équipement collectif d'intérêt public.

### ARTICLE UG 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :

- être adaptées à l'opération envisagée,
- assurer la sécurité des usagers de ces voies
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Les accès automobiles des constructions à partir des voies piétonnes existantes ou prévues sont interdits.

Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.

Lorsqu'un terrain est traversé par un chemin dédié à la circulation piétonne et que l'installation d'une clôture ou d'un portail est envisagée, il est demandé de maintenir un passage piéton en accès libre et permanent.

#### **ARTICLE UG 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **Eau potable :**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

##### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

##### **Eaux pluviales :**

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés ou bien vers le réseau collectif, le tout, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

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

##### **Autres réseaux :**

Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

##### **Réseaux de collecte des déchets :**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente d'enlèvement par le service de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

Dans les autres cas, l'implantation d'un point de collecte pourra être exigée en fonction du nombre de logements existants en périphérie du projet.

#### **ARTICLE UG 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Toutes les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement actuel ou futur.

Toutefois, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale :

- à 50 mètres de l'axe de la pénétrante Cannes-Grasse ;
- à 15 mètres de l'axe des routes départementales ;
- à 10 mètres de l'emprise légale de la voie ferrée.

#### **ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

#### **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**

Non réglementé

#### **ARTICLE UG 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est comptée en tous points du bâtiment à partir de la côte du terrain naturel existant ou du terrain excavé jusqu'à l'égout du toit ou la partie supérieure de la dalle de la terrasse.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

9 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage.

9 m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse

9,50 m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée

## **ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Dispositions générales :**

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur 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 doivent présenter la plus grande simplicité de volume.

### **Dispositions particulières :**

#### **1- Intégration des constructions dans le site**

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.

#### **2- Façade et matériaux**

Les façades commerciales doivent respecter les obligations suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites séparatives doivent être marquées.
- les devantures commerciales doivent être conçues dans leurs dimensions, matériaux et traitements en fonction de l'architecture de l'édifice, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.
- les enseignes commerciales devront être parfaitement intégrées et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone et respecter le règlement de publicité.

#### **3- Toitures**

Les toitures sont constituées de tuiles canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé). Sont aussi acceptées les tuiles vieilles et de récupération. Le système consistant en sous-toiture porteuse recouverte par des tuiles anciennes ou vieilles artificiellement est admis à condition que la sous-toiture ne soit jamais apparente et que le recouvrement normal des tuiles soit respecté.

Les tuiles plates peuvent être autorisées dans le cas de rénovation de toiture de constructions anciennes, ou dans le cas de construction d'annexes situés sur le même terrain qu'une construction à tuiles plates.

L'emploi de la tôle ondulée ou de plastique est interdit. Il peut être exigé, lors d'une réfection, la suppression d'ouvrages qui dépareraient manifestement la toiture.

Les toitures terrasses peuvent être admises.

Les souches de cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) doivent être de forme simple, enduites dans les tons de la façade et traverser la toiture au plus près du faîtage. Il est interdit de réaliser des conduits de saillie sur les façades.

Les superstructures techniques en toiture telles qu'extracteur pour climatisation, ou machinerie d'ascenseur sont admises à condition qu'elles soient correctement intégrées.

#### **4- Clôtures**

Les clôtures peuvent être constituées de haies vives et/ou d'une claire-voie. Un mur bahut peut faire soubassement. Il doit être soigneusement traité et constitué ou parementé de pierres naturelles du pays ou agrémenté de plantations grimpantes.

La hauteur totale des clôtures, mesurée par rapport au sol naturel, ne peut excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0m70 de hauteur.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé d'ériger des murs de soutènement. Ces murs de soutènement seront alors traités à l'ancienne, en pierres apparentes ou en crépi et pourront servir de support à des plantes grimpantes.

Les portails et portillons seront en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

Pour les clôtures situées en limite de voies ouvertes au public, les panneaux de bois, de PVC, ainsi que les pare vues en toile ou de type brande sont interdits en façade.

Les canisses et grillages opaques sont interdits.

**5- Les équipements liés aux énergies renouvelables** : capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.

#### **ARTICLE UG 12 – STATIONNEMENT**

Concernant les véhicules automobiles, il est exigé :

- pour les établissements commerciaux : une place pour 30 m<sup>2</sup> de SP,
- pour les bureaux, services, artisanat : une place pour 30m<sup>2</sup> SP,
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : une place par unité d'hébergement,
- pour les restaurants : 3 places pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
- pour les CINASPIC : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.

Pour le stationnement des deux roues, il est exigé :

- pour les bureaux, services et restaurant : 1 place pour 50m<sup>2</sup> de SP,
- pour les équipements collectifs recevant du public : 1 place pour 10 personnes accueillies.

50% de ces places de stationnement doivent être dédiées aux vélos.

#### **Modalités de réalisation des places de stationnement**

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Exemple 1 : Création d'une habitation de 110m<sup>2</sup> de surface de plancher :  $110/50 = 2,2$ . Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 2 places de stationnement.

Exemple 2 : Création d'une habitation de 140m<sup>2</sup> de surface de plancher :  $140/50 = 2,8$ . Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement

#### **ARTICLE UG 13 – ESPACES LIBRES, ET PLANTATIONS**

##### **Les espaces libres**

Les espaces libres, tels que définis dans le lexique annexé au présent règlement, doivent être traités paysagèrement.

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et choisies parmi les espèces méditerranéennes économes en consommation d'eau, à l'exception des palmiers.

Toutes les constructions réalisées en sous-sol et ne supportant pas de bâtiment en superstructure doivent être recouvertes soit d'un dallage, soit d'une couche de terre végétale de 1m minimum, permettant l'aménagement d'un espace vert comprenant les circulations piétonnes et les accès.

##### **La végétalisation des aires de stationnement**

Sur les aires de stationnement à l'air libre, il sera planté un arbre d'une hauteur minimum de 2,50m pour deux places

#### **ARTICLE UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

---

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UP correspond à une zone urbaine d'habitat individuel diffus de très forte sensibilité paysagère où l'ensemble des terrains est en pente et constitue une zone de forte sensibilité au ruissellement lors d'épisodes pluvieux courts et intenses.

En zone UP, les divisions foncières en vue de bâtir sont désormais interdites et seules les extensions mesurées des constructions existantes sont autorisées.

Certains terrains compris dans la zone UP peuvent être soumis à des risques naturels.

### **Rappel :**

Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

### **ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES**

**Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations de sols suivantes :**

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions à usage d'entrepôts,
- Les constructions à usage artisanal,
- Les constructions à usage commercial
- Les installations classées,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UP2,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules,
- Les dépôts de matériaux de toute nature,
- Les carrières, les activités extractives et tous aménagements associés à ces activités

### **Dans les zones soumises à des risques naturels :**

Toutes les occupations et utilisations de sols sont interdites, sauf celles indiquées à l'article 2 ci-dessous.

### **ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans l'ensemble de la zone UP, pour toutes les occupations et utilisations du sol autres que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le Plan Local d'Urbanisme s'oppose aux dispositions de l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme.

Dans l'ensemble de la zone UP s'appliquent les dispositions de l'article L.111-5-2 instaurées par la délibération du Conseil Municipal stipulant que les divisions foncières sont soumises à déclaration préalable.

Dans l'ensemble de la zone UP ne sont admis que :

- l'aménagement, la rénovation et l'extension mesurée des constructions existantes affectées à l'habitation sous réserve de ne pas porter atteinte au site, ni de créer de voirie et d'accès nouveaux sans dépasser 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher après extension.
- le changement de destination des constructions existantes quand il est compatible avec la vocation de la zone.

### **Hors des zones soumises à des risques naturels :**

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent s'implanter hors des éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage.

Le long des vallons, les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimum de 5 m par rapport à l'axe dudit vallon.

Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition :

- qu'ils soient strictement indispensables et nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone,
- qu'ils s'intègrent correctement dans le site et n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants,
- que la hauteur des exhaussements n'excède pas 0,30 mètre.

Les sites de restanques peuvent être aménagés à condition que :

- les dénivelés soient aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes. Leur hauteur est réglementée à l'article 10.
- l'implantation des constructions et des piscines soit adaptée aux principes suivants :
  - a) la plus grande longueur de façade des bâtiments doit être implantée parallèlement aux restanques,
  - b) les piscines doivent être implantées dans une planche de restanques existantes,

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**Dans les zones soumises à des risques naturels :**

- les occupations et utilisations des sols autorisées au paragraphe ci-dessus, sous réserve de respecter les prescriptions des PPR, ainsi que les travaux et les aménagements destinés à pallier les risques.

**ARTICLE UP 3 – ACCES ET VOIRIE**

Aucune voirie ou accès nouveau n'est admis dans la zone UP.

**ARTICLE UP 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Eau potable :**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

**Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU).

**Eaux pluviales :**

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés ou bien vers le réseau collectif, le tout, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

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

**Réseaux de collecte des déchets :**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente d'enlèvement par le service de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

Dans les autres cas, l'implantation d'un point de collecte pourra être exigée en fonction du nombre de logements existants en périphérie du projet.

**Réseau d'énergie électrique**

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'électricité.

**Autres réseaux :**

Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

**ARTICLE UP 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions, balcons compris, et les piscines doivent s'implanter à une distance de l'alignement actuel ou futur au moins égale à 7 mètres.

Toutefois, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe des routes départementales ;

#### **ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions, balcons compris, doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 7 mètres

L'implantation des constructions annexes est autorisée :

- soit en limites séparatives dès lors que le linéaire, toutes annexes et limites confondues, n'excède pas 10 mètres.
- soit à 5 mètres minimum des limites séparatives.

Toutefois, l'implantation des constructions annexes est autorisée en limites séparatives dès lors que le linéaire toutes annexes et limites confondues, n'excède pas 10 mètres.

#### **ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

A l'exclusion des piscines, la distance séparant deux constructions, balcons compris, édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 15 mètres.

Ces distances sont réduites à 5 mètres pour les constructions annexes non destinées à l'habitation (pool house, garage, remises...).

#### **ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale sur chaque unité foncière est fixée à 8 % de la superficie de l'unité foncière.

#### **ARTICLE UP 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est comptée en tous points du bâtiment à partir de la côte du terrain naturel existant ou du terrain excavé jusqu'à l'égout du toit ou la partie supérieure de la dalle de la terrasse.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

7 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage.

7 m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse

7,50 m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée

La hauteur frontale telle que définie dans le lexique annexé au présent règlement, ne doit pas excéder 9 m.

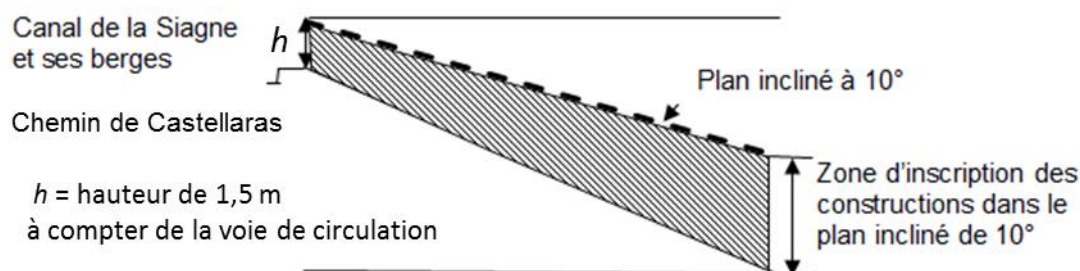
Pour les constructions annexes, la hauteur maximale est limitée à 2,50 m à l'égout du toit en cas de toiture en pente ou à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse.

La hauteur des restanques et des murs de soutènement est limitée à 1,50 m. Au regard de la pente, plusieurs restanques ou murs de soutènements peuvent être cumulées afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux restanques ou murs de soutènements doit alors respecter une largeur de 1,50 m minimum. Dans le cas des murs de soutènement, ce retrait devra être végétalisé par des arbres et des arbustes respectant les dispositions de l'article 13 dans le cas où aucune implantation de construction n'est prévue.

Pour les murs de clôture « antibruit », la hauteur est limitée à 2 mètres, calculée à partir du niveau de la voie.

Dans les secteurs concernés par la servitude de vue inscrite au plan de zonage, la hauteur en tout point des clôtures et des constructions (ouvrage de superstructure inclus) devra être comprise en deçà d'un plan incliné de 10° par rapport à l'horizontale d'un point situé à 1,50 m de hauteur en limite de l'emprise ou du chemin concerné.





## ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR

### Dispositions générales :

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur 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 doivent présenter la plus grande simplicité de volume.

Les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble.

### Dispositions particulières :

#### **1- Intégration des constructions dans le site**

Les constructions doivent respecter la topographie du terrain et s'adapter à la déclivité du site.

Les tuyaux de descente des eaux pluviales doivent être conçus de manière à s'estomper le mieux possible dans le ton de la façade. Ils sont obligatoirement verticaux. Pour les constructions neuves et dans la mesure du possible lors de la rénovation des façades, ils sont intégrés dans le bâtiment et non apparents.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.

Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées.

Les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade alors dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

#### **2- Façades et matériaux**

Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse (matériaux et couleurs).

Le volume, le traitement, les couleurs et les matériaux des constructions annexes doivent s'harmoniser avec la construction principale.

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

#### **3- Toitures**

**Les toitures en pentes** sont constituées de tuiles canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé). Sont aussi acceptées les tuiles vieilles et de récupération. Le système consistant en sous-toiture porteuse recouverte par des tuiles anciennes ou vieilles artificiellement est admis à condition que la sous-toiture ne soit jamais apparente et que le recouvrement normal des tuiles soit respecté.

Les tuiles plates peuvent être autorisées dans le cas de rénovation de toiture de constructions anciennes, ou dans le cas de construction d'annexes situés sur le même terrain qu'une construction à tuiles plates.

L'emploi de la tôle ondulée ou de plastique est interdit. Il peut être exigé, lors d'une réfection, la suppression d'ouvrages qui dépareraient manifestement la toiture.

Les toitures terrasses peuvent être admises.

Les souches de cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) doivent être de forme simple, enduites dans les tons de la façade et traverser la toiture au plus près du faîtage.

Les superstructures techniques en toiture telles qu'extracteur pour climatisation, ou machinerie d'ascenseur sont admises à condition qu'elles soient correctement intégrées.



#### 4- Clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'une claire-voie doublée d'une haie vive.

Les haies vives doivent être constituées d'essences locales. Un mur bahut d'une hauteur de 0,70 mètre maximum peut faire soubassement sous réserve de créer tous les 5m des ouvertures de 15 cmx15 cm minimum pour le passage de la petite faune.

La hauteur totale des clôtures et des portails est limitée à 2 mètres.

Les murs bahut seront crépis dans des tons similaires aux bâtiments principaux.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé d'ériger des murs de soutènement. Ces murs de soutènement seront alors traités à l'ancienne, en pierres apparentes ou en crépi et pourront servir de support à des plantes grimpantes.

Les portails et portillons seront en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

Les clôtures existantes formées de murs à « l'ancienne » devront être maintenues ou restaurées dans leur aspect original sauf considération technique et ou de sécurité. En cas de démolition, elles devront dans la mesure du possible, être reconstruites à l'identique sans dépasser 2 mètres de hauteur.

Les canisses, les panneaux de bois, de PVC, ainsi que les pare vues en toile ou de type brande sont interdits.

#### 5- Murs de restanques et de soutènement :

Les murs de restanques situés hors de l'emprise des constructions et des voies et accès privatifs ne pourront être détruits. Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage.)

Le rythme des restanques sur la parcelle et les parcelles voisines sera respecté, en conservant dans l'aménagement de la parcelle des hauteurs de murs comparables à l'existant.

Concernant les murs de restanques : les murs cyclopéens (constitués de gros blocs), les enrochements et les murs béton sont proscrits.

Concernant les murs de soutènement : ils peuvent être en béton et doivent faire l'objet d'un traitement paysager (parement en pierres sèches du pays sur au moins 10 cm d'épaisseur, ou à défaut enduits avec végétalisation : plantes tapissantes).

**6- Les équipements liés aux énergies renouvelables :** capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.

#### 7- Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions suivantes :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui serait incompatible avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant,

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

## **ARTICLE UP 12 – STATIONNEMENT**

Concernant les véhicules automobiles, il est exigé :

- pour les constructions à usage de logement : 1 place pour 50m<sup>2</sup> de SP avec au minimum 1 place de stationnement par logement. Le nombre maximal de places de stationnement exigible par logement ne peut excéder 3 places.
- pour les constructions à usage de services - 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de SP

Les places de stationnement implantées en surface extérieure doivent être réalisées avec des matériaux drainants.

### **Modalités de réalisation des places de stationnement**

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 0,5.

*Exemple 1 : Création d'une habitation de 110m<sup>2</sup> de surface de plancher :  $110/50 = 2,2$ . Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 2 places de stationnement.*

*Exemple 2 : Création d'une habitation de 140m<sup>2</sup> de surface de plancher :  $140/50 = 2,8$ . Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement*

## **ARTICLE UP 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### **Dans les périmètres de sensibilité paysagère et de trame verte et bleue, pris en application de l'article L.123-1-5-III.2 et figurant aux documents graphiques :**

- sont soumis à déclaration préalable les coupes et abattages des arbres et de la végétation
- sont seuls admis les accès, les réseaux, la construction ou la restauration des murs de restanques.

### **Les espaces libres**

80% de l'unité foncière doit être traitée en espaces libres tels que définis dans le lexique annexé au présent règlement.

Pour les programmes de logements collectifs, les espaces libres devront être aménagés en jardins familiaux ou partagé chaque fois que l'assiette foncière le permet.

Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> du terrain d'assiette du projet.

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et choisies parmi les espèces méditerranéennes économes en consommation d'eau, à l'exception des palmiers.

Toutefois, sur les terrains comprenant des oliviers, ceux-ci doivent être conservés dans leur totalité.

Les oliviers situés dans l'emprise des voies et des constructions seront transplantés sur la propriété ou remplacés à l'identique (en terme de taille).

### **La végétalisation des aires de stationnement**

Sur les aires de stationnement à l'air libre, il sera planté un arbre d'une hauteur minimum de 2,50m pour deux places

### **Règles de plantations en bordure des restanques et murs de soutènements**

Les arbres et arbustes ne seront plantés ni sur son rebord, ni en pied du mur, mais en milieu de terrasse.

### **Espèces de plantations :**

- les espèces invasives doivent être évitées (exemple : mimosa, ailante)
- les espèces méditerranéennes seront favorisées,
- le long des vallons, les essences constitutives des ripisylves (végétation de bord des eaux) devront constituer 80% du couvert végétal.

**Conservation des arbres de haute tige**

Afin de protéger les systèmes racinaires et la frondaison des arbres conservés et d'assurer leur pérennisation, aucune construction ne devra être réalisée à moins de :

- 10 mètres du pied des arbres de haute tige notamment pour les espèces suivantes : pins parasols, pins d'Alep, séquoias, cèdres, eucalyptus, camphriers, chênes, micocouliers, ginkgo-biloba, tilleuls.
- 5 mètres du pied des arbres de haute tige pour les espèces suivantes : oliviers, lauriers, cyprès, yuccas, faux-poivrier.....

Dans les espaces de protection définis ci-dessus, les seuls aménagements possibles, hormis d'autres plantations de pleine terre, sont la réalisation sans affouillement de sol, d'allées, de terrasses, d'escaliers et d'aires de stationnement.

**ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

---

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UZ est destinée aux activités industrielles, tertiaires, artisanales et commerciales.

Elle est composée de deux secteurs :

- le secteur UZa correspondant à la zone d'activités de l'Argile.
- le secteur UZb correspondant à la zone d'activités de Tiragon
- le sous-secteur UZb1 correspondant à l'emprise du projet de la société Ixel Marine
- le secteur UZt correspondant à un équipement d'hébergement hôtelier

### ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles admises à l'article UZ2,
- les constructions à usage de commerces à l'exception de celles admises à l'article UZ2,
- les installations classées à l'exception de celles admises à l'article UZ2,
- les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux admis à l'article UZ2,
- le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés
- l'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- l'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil
- l'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules non soumis à autorisation,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les carrières.
- Les piscines.

Dans le secteur UZt : est également interdit- le changement de destination des occupations et utilisations existantes à usage d'hôtellerie.

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

#### Dans l'ensemble de la zone UZ à l'exception du secteur UZt

- les constructions à usage de commerces à condition qu'elles soient liées à des activités de production en lien avec les activités existantes de la zone concernée,
  - les installations classées soumises à déclaration.
  - les constructions à usage d'habitation :
    - o 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,
    - o si leur surface de plancher n'excède pas 25 % de la surface de plancher des constructions principales, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> par unité foncière,
  - les affouillements et les exhaussements des sols, indispensables aux constructions et installations autorisées dans le secteur, ainsi qu'à leur desserte, où s'ils sont justifiés par des considérations de rétention des eaux pluviales,
  - les sites de restanques peuvent être aménagés à condition que :
    - o les dénivelées soient aménagées en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes. Leur hauteur est réglementée à l'article 10.
    - o l'implantation des constructions soit adaptée aux principes suivants :
- la plus grande longueur de façade des bâtiments doit être implantée parallèlement aux restanques

Dans le secteur UZt : les occupations et utilisations du sol à usage d'hôtellerie, y compris les installations classées liées à cette activité.

### **ARTICLE UZ 3 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Les accès automobiles des constructions à partir des voies piétonnes existantes ou prévues sont interdits.

Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.

Lorsqu'un terrain est traversé par un chemin dédié à la circulation piétonne et que l'installation d'une clôture ou d'un portail est envisagée, il est demandé de maintenir un passage piéton en accès libre et permanent.

### **ARTICLE UZ 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

#### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

#### **Eaux pluviales :**

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés ou bien vers le réseau collectif, le tout, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

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

#### **Autres réseaux :**

Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

#### **Desserte des réseaux de collecte des déchets :**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente d'enlèvement par le service de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

Dans les autres cas, l'implantation d'un point de collecte pourra être exigée en fonction du nombre de logements existants en périphérie du projet.

### **ARTICLE UZ 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

**Secteur UZa** : 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur

**Secteur UZb, UZb1 et UZt** : 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Toutefois, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale :

- à 50 mètres de l'axe de la pénétrante Cannes-Grasse à l'exception du sous-secteur UZb1 où la distance doit être au moins égale à 25 mètres de l'axe de la pénétrante Cannes-Grasse ;
- à 15 mètres de l'axe des routes départementales ;

### **ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à un minimum de 4 mètres des limites séparatives.

L'implantation sur une des deux limites est autorisée.

Limite de fond de terrain :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 4 mètres

**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**

Non réglementé.

**ARTICLE UZ 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est comptée en tous points du bâtiment à partir de la côte du terrain naturel existant ou du terrain excavé jusqu'à l'égout du toit ou la partie supérieure de la dalle de la terrasse.

A l'exception du sous-secteur UZb1, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 9 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage.
- 9 m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse
- 9,50 m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée

Dans le sous-secteur UZb1, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 12 m à l'égout du toit et 14 m au faîtage.
- 12 m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse
- 12,50 m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée

La hauteur des restanques et des murs de soutènement est limitée à 1,50 m. Au regard de la pente, plusieurs restanques ou murs de soutènements peuvent être cumulées afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux restanques ou murs de soutènements doit alors respecter une largeur de 1,50 m minimum. Dans le cas des murs de soutènement, ce retrait devra être végétalisé par des arbres et des arbustes respectant les dispositions de l'article 13 dans le cas où aucune implantation de construction n'est prévue.

La hauteur totale des clôtures, mesurée par rapport au sol naturel, ne peut excéder 2 mètres.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur 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 enseignes commerciales devront être parfaitement intégrées et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone et respecter le règlement de publicité.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume.

Les clôtures doivent être constituées d'une claire-voie doublée d'une haie vive.

**Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions suivantes :**

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui serait incompatible avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant,

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

#### **ARTICLE UZ 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même et en dehors des voies de desserte.

- Les constructions à usage de bureaux, commerces, services et artisanat : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de SP,
- Les constructions à usage industriel : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SP,
- Les hôtels : 1 place par chambre,
- Les restaurants : 3 places pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
- Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone : 2 places de stationnement par logement.
  - o Les entrepôts : 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de SP, plus 1 aire pour les poids lourds par tranche de 500 m<sup>2</sup> de SP.
  - o pour les CINASPIC : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.

Le stationnement des véhicules ainsi que des « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Pour le stationnement des deux roues dont au moins 50% pour les vélos :

- 1 place pour 100m<sup>2</sup> de SP.

#### **Modalités de réalisation des places de stationnement**

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Exemple 1 : Création d'une habitation de 110m<sup>2</sup> de surface de plancher :  $110/50 = 2,2$ . Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 2 places de stationnement.

Exemple 2 : Création d'une habitation de 140m<sup>2</sup> de surface de plancher :  $140/50 = 2,8$ . Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement

#### **ARTICLE UZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

##### **Les espaces boisés classés**

**Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.**

**Dans les périmètres de sensibilité paysagère et de trame verte et bleue, pris en application de l'article L.123-1-5-III.2 et figurant aux documents graphiques :**

- **sont soumis à déclaration préalable les coupes et abattages des arbres et de la végétation**
- **sont seuls admis les accès, les réseaux, la construction ou la restauration des murs de restanques.**

##### **Les espaces libres**

Les espaces libres, tels que définis dans le lexique annexé au présent règlement, doivent être traités paysagèrement.

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en taille et en nombre choisies parmi les espèces méditerranéennes économes en consommation d'eau, à l'exception des palmiers.

Toutes les constructions réalisées en sous-sol et ne supportant pas de bâtiment en superstructure doivent être recouvertes soit d'un dallage, soit d'une couche de terre végétale de 0,60 cm minimum, permettant l'aménagement d'un espace vert comprenant les circulations piétonnes et les accès.

##### **La végétalisation des aires de stationnement**

Sur les aires de stationnement à l'air libre, il sera planté un arbre d'une hauteur minimum de 2,50m pour deux places.

**ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**  
Non réglementé.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

---

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est destinée aux activités industrielles, tertiaires, artisanales et commerciales de l'Argile. C'est une zone à urbaniser où l'urbanisation est conditionnée à la réalisation et à la réception des aménagements exigés par le plan de prévention des incendies de forêts :

- Création d'une voie située entre le massif et le périmètre à protéger, répondant aux caractéristiques suivantes :
  - o Bande de roulement de largeur minimum de 3,5 mètres, pente en long inférieure à 15 %, rayons de courbure supérieurs à 9 mètres si elle est réservée au seul usage des pompiers. Si cette voie sert aussi de desserte des constructions la largeur minimale de la bande de roulement est portée à 5 mètres.
  - o Deux issues sur des voiries du réseau public, elles-mêmes de caractéristiques telles qu'elles permettent le croisement de deux véhicules sans ralentissement.
- Une bande débroussaillée et maintenue en état débroussaillé de 100 mètres de large coté espace naturel, à partir de la voie ci-dessus,
- Un réseau de points d'eau normalisés le long de cette voie avec au minimum un point d'eau normalisé à chaque extrémité de celle-ci et, si sa longueur dépasse 300 mètres, une succession de points d'eau normalisés dont l'espacement devra être inférieur à 300 mètres,
- Des surlargeurs de 3 mètres de large sur 15 mètres de long au niveau de chaque point d'eau normalisé.

### ARTICLE 1 – 1AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles admises à l'article 2-1AU,
- Les constructions à usage de commerces à l'exception de celles admises à l'article 2-1AU,
- Les installations classées à l'exception de celles admises à l'article 2-1AU,
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux admis à l'article 2-1AU,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attractions,
- Les dépôts de véhicules non soumis à autorisation,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les carrières.
- Les piscines.

### ARTICLE 2 – 1 AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

L'urbanisation de ce secteur sera conditionnée par la réalisation et l'agrément préfectoral des travaux et aménagements prévus en application du PPRif en zone B0.

Seront alors possibles :

- Les constructions à usage de commerces à condition qu'elles soient liées à des activités de production en lien avec les activités existantes de la zone concernée,
- Les installations classées soumises à déclaration.
- Les constructions à usage d'habitation :
  - o si elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone,
  - o si leur surface de plancher n'excède pas 25% de la surface de plancher des constructions principales, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> par unité foncière.
- Les affouillements et les exhaussements des sols, indispensables aux constructions et installations autorisées dans le secteur, ainsi qu'à leur desserte, où s'ils sont justifiés par des considérations de rétention des eaux pluviales,

- Les sites de restanques peuvent être aménagés à condition que :
  - o les dénivelées soient aménagées en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes. Leur hauteur est réglementée à l'article 10.
  - o l'implantation des constructions et des piscines soit adaptée aux principes suivants :
  - o la plus grande longueur de façade des bâtiments doit être implantée parallèlement aux restanques.

### **ARTICLE 3 – 1AU - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Les accès automobiles des constructions à partir des voies piétonnes existantes ou prévues sont interdits.

Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.

Lorsqu'un terrain est traversé par un chemin dédié à la circulation piétonne et que l'installation d'une clôture ou d'un portail est envisagée, il est demandé de maintenir un passage piéton en accès libre et permanent.

### **ARTICLE 4 – 1AU - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Assainissement des eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Assainissement des eaux pluviales :**

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés ou bien vers le réseau collectif, le tout, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

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

#### **Autres réseaux :**

Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

#### **Desserte des réseaux de collecte des déchets :**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente d'enlèvement par le service de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

Dans les autres cas, l'implantation d'un point de collecte pourra être exigée en fonction du nombre de logements existants en périphérie du projet.

### **ARTICLE 5 – 1AU - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 6 – 1AU - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

## **ARTICLE 7 – 1AU - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées sur l'une des deux limites séparatives latérales au moins. En cas d'implantation en retrait, une distance minimum de 4 mètres doit être respectée.

Limite de fond de terrain :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 4 mètres.

## **ARTICLE 8 – 1AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 9 – 1AU - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 10 – 1AU - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est comptée en tous points du bâtiment à partir de la côte du terrain naturel existant ou du terrain excavé jusqu'à l'égout du toit ou la partie supérieure de la dalle de la terrasse.

La hauteur maximum des constructions ne doit pas excéder :

- 12 mètres à l'égout du toit et 14 mètres au faitage,
- 12 mètres à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse
- 12,50 mètres à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée.

La hauteur des restanques et des murs de soutènement est limitée à 1,50m. Au regard de la pente, plusieurs restanques ou murs de soutènements peuvent être cumulés afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux restanques ou murs de soutènement doit alors respecter une largeur de 1,50 m minimum. Dans le cas des murs de soutènement, ce retrait devra être végétalisé par des arbres et des arbustes respectant les dispositions de l'article 13 dans le cas où aucune implantation de construction n'est prévue.

La hauteur totale des clôtures, mesurée par rapport au sol naturel ne peut excéder 2 mètres.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE 11 – 1AU - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur 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 enseignes commerciales devront être parfaitement intégrées et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone et respecter le règlement de publicité.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume.

Les clôtures doivent être constituées d'une claire-voie doublée d'une haie vive.

## ARTICLE 12 – 1AU – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même et en dehors des voies de desserte.

- Les constructions à usage de bureaux, commerces, services et artisanat : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de SP,
- Les constructions à usage industriel : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SP,
- Les hôtels : 1 place par chambre,
- Les restaurants : 3 places pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
- Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone : 2 places de stationnement par logement,
- Les entrepôts : 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de SP, plus 1 aire pour les poids lourds par tranche de 500 m<sup>2</sup> de SP.
- Pour les constructions et installations d'intérêt général : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.

Le stationnement des véhicules ainsi que des « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Pour le stationnement des deux roues dont au moins 50% pour les vélos :

- 1 place pour 100m<sup>2</sup> de SP.

## ARTICLE 13 – 1AU – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent permettre l'infiltration directe de l'eau dans le sous-sol et ainsi contribuer à réduire les phénomènes de ruissellement.

Ne sont donc pas comptabilisés en espaces libres :

- Les surfaces imperméabilisées ;
- Les aires de stationnement, et les aménagements de voirie et d'accès sauf s'ils sont réalisés en pavés drainants ou à joints poreux ou toute autre technique ou solution garantissant la perméabilité des surfaces \*

\* les surfaces en bétons de résines drainants ou bétons drainants et les enrobés poreux ne sont néanmoins pas admis comme espaces libres.

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et choisies parmi les espèces méditerranéennes économes en consommation d'eau, à l'exception des palmiers.

Toutes les constructions réalisées en sous-sol et ne supportant pas de bâtiment en superstructure doivent être recouvertes soit d'un dallage, soit d'une couche de terre végétale de 1m minimum, permettant l'aménagement d'un espace vert comprenant les circulations piétonnes et les accès.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2,50m pour 2 places de stationnement.

**Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions suivantes :**

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui serait incompatible avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,

**Commune de Mouans-Sartoux P.L.U.**

- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant,

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

**ARTICLE 14 – 1AU - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (ZONES A)**

---

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

---

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone A correspond aux zones agricoles de la commune.

Elle comprend un secteur Ap

Certains terrains compris dans la zone A et le secteur Ap peuvent être soumis à des risques naturels.

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES**

Sont autorisées :

**Dans la zone A comprenant le secteur Ap :**

- les travaux et aménagements destinés à pallier les risques,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général,
- les clôtures

**Dans la zone A à l'exception du secteur Ap :**

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient regroupées en une seule unité bâtie.

**Dans le secteur Ap uniquement :**

- les locaux techniques agricoles regroupés en une seule unité bâtie.

Les constructions autorisées dans la zone A et le secteur Ap devront être :

- intégrées à l'environnement et aux paysages
- autorisées par le PPR
- implantées à une distance minimum de :
  - o 15 mètres de l'axe de la Mourachonne,
  - o 10 mètres de l'axe du vallon de Saint Marc,
  - o 5 mètres de l'axe des autres vallons.

### **ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

### **ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation 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 2 peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux usées :**

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 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.

### **ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé

#### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Toutefois, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale :

- à 50 mètres de l'axe de la pénétrante Cannes-Grasse ;
- à 15 mètres de l'axe des routes départementales ;
- à 10 mètres de l'emprise légale de la voie ferrée.

#### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance entre tout point de la construction, et le point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la hauteur du bâtiment.

Les constructions situées dans le périmètre de protection du canal de la Siagne (zone non aedificandi repérée sur le plan de zonage) doivent s'implanter à une distance de 35 mètres par rapport à l'axe du canal en rive gauche et à une distance de 20 mètres par rapport à l'axe du canal en rive droite.

#### **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**

L'emprise au sol des constructions autorisées à l'article 2 est limitée à 250 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des serres est non réglementée.

#### **ARTICLE A 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est comptée en tous points du bâtiment à partir de la côte du terrain naturel existant ou du terrain excavé jusqu'à l'égout du toit ou la partie supérieure de la dalle de la terrasse.

La hauteur maximale des locaux techniques agricoles ne doit pas excéder :  
9 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage.

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder :  
6 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage.  
6 m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse  
6,50 m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée

La hauteur maximum des clôtures ne doit pas excéder 2 m

Dans le secteur Ap :

La hauteur maximum des constructions ne doit pas excéder 4 m à l'égout du toit et 5 m au faîtage.

Dans les secteurs concernés par la servitude de vue inscrite au plan de zonage, la hauteur en tout point des clôtures et des constructions (ouvrage de superstructure inclus) devra être comprise en deçà d'un plan incliné de 10° par rapport à l'horizontale d'un point situé à 1,50 mètres de hauteur en limite de l'emprise ou du chemin concerné.

Cette disposition s'applique sur une profondeur de 30 mètres, calculée perpendiculairement à partir du bord du canal de la Siagne.

#### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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.

##### **1- Clôtures**

Les clôtures minérales de qualité existantes telles que les pierriers, murs de pierre sèche, restanques devront être maintenues ou restaurées, dans la mesure du possible, soit être reconstruites à l'identique sans dépasser 2 mètres de hauteur.

Les autres clôtures doivent être à claire-voie (grille, grillage, poteaux avec fil) doublées d'une haie vive d'essences locales. Elles doivent ménager un espace libre continu de 15 cm minimum entre le sol et la partie basse de la clôture pour la petite faune



Les murs bahut sont interdits sauf nécessité de soutènement. Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé d'ériger des murs de soutènement. Ils seront alors traités à l'ancienne, en pierres apparentes ou en crépi et pourront servir de support à des plantes grimpantes.

La hauteur maximale des clôtures combinant le dispositif à claire-voie et le végétal est fixée à 2 mètres. Des arbres de haute tige peuvent ponctuellement dépasser cette hauteur sous réserve d'être des arbres compatibles avec la culture des sols.

Pour les portails et portillons

- leur hauteur maximale est fixée à 2 mètres
- ils seront en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

## **2- Restanques**

Les murs de restanques, les pierriers, situés hors de l'emprise des constructions et des voies et accès privatifs ne pourront pas être détruits. Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage,)

Le rythme des restanques sur la parcelle et les parcelles voisines sera respecté, en conservant dans l'aménagement de la parcelle des hauteurs de murs comparables à l'existant.

Les murs cyclopéens (constitués de gros blocs), les enrochements et les murs béton sont proscrits.

**Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions suivantes :**

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui serait incompatible avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant,

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

## **ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

## **ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **Les espaces boisés classés**

**Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.**

### **Principes généraux**

Les oliviers situés dans l'emprise des voies et des constructions seront transplantés sur la propriété ou remplacés à l'identique (en terme de taille).

Le long des vallons, les essences constitutives des ripisylves (végétation de bord des eaux) devront constituer 80% du couvert végétal.

## **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE 4 - 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.

Elle comprend un secteur NL correspondant au golf de Saint Donat.

Certains terrains compris dans la zone peuvent être soumis à des risques naturels.

### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

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

#### **Hors des zones soumises à des risques naturels :**

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent s'implanter hors des éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage.

Le long de la Mourachonne, les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimum de 15 mètres par rapport à son axe.

Le long des vallons du Rougon, du Tiragon les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimum de 10 mètres par rapport à l'axe du vallon.

Le long des autres vallons, les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimum de 5 mètres par rapport à l'axe dudit vallon.

#### **A l'exclusion du secteur NL, sont admis dans la zone N :**

- l'aménagement et l'extension mesurée dans la limite de 30% de la SP des constructions existantes à usage d'habitation, sans toutefois dépasser 250 m<sup>2</sup> de SP totale après extension.
- les piscines à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation,
- les aménagements et les installations liées et 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 activités agricoles et forestières à l'exclusion de toute construction,
- les travaux et aménagements destinés à pallier les risques,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition :
  - o qu'ils soient strictement indispensables et nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone,
  - o qu'ils s'intègrent correctement dans le site et n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants,
- le remblaiement des espaces libres avec les terres provenant des fouilles à condition que leur hauteur n'excède pas 0,30 mètre,
- les équipements d'infrastructure routière, les ouvrages et installations nécessaires à la réalisation à la gestion de la liaison entre la RD6185 et le giratoire de la Paoute (ex RN85).

Les sites de restanques peuvent être aménagés à condition que :

- les dénivelées soient aménagées en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes. Leur hauteur est réglementée à l'article 10.
- l'implantation des constructions et des piscines soit adaptée aux principes suivants :
- la plus grande longueur de façade des bâtiments doit être implantée parallèlement aux courbes de niveaux,
- les piscines doivent être implantées dans une planche de restanques existantes,

**Dans le secteur NL :**

- les aménagements, les installations et les constructions nécessaires aux activités de sport et loisirs,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur à condition :
  - o qu'ils soient strictement indispensables et nécessaires aux installations et infrastructures autorisées dans la zone.
  - o les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

**Dans les zones soumises à des risques naturels :**

- dans les secteurs soumis à des risques, toutes les constructions et occupations des sols qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § ci-dessus) à condition qu'elles soient autorisées par les PPR, ainsi que les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

**ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE**

Dans le cadre de l'aménagement et de l'extension de constructions existantes, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :

- être adaptées à l'opération envisagée,
- assurer la sécurité des usagers de ces voies
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Les accès automobiles des constructions à partir des voies piétonnes existantes ou prévues sont interdits.

La pente des accès ne doit pas excéder 15% sur le terrain et 6% sur 6 mètres au débouché sur la voie publique.

La création de voies d'accès aux constructions sur les terrains en pente ne doit pas porter atteinte au site.

Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.

Les voies nouvelles, en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement adaptée aux contraintes de circulations des véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un quartier est traversé par un chemin dédié à la circulation piétonne et que l'installation d'une clôture ou d'un portail est envisagée, il est demandé de maintenir un passage piéton en accès libre et permanent.

**ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Eau potable :**

Toute construction ou installation 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 2 peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur.

**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 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.

**Eaux pluviales :**

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés ou bien vers le réseau collectif, le tout, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

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

## **ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Toutefois, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale :

- à 50 mètres de l'axe de la pénétrante Cannes-Grasse ;
- à 15 mètres de l'axe des routes départementales ;
- à 10 mètres de l'emprise légale de la voie ferrée.

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance entre tout point de la construction, et le point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la hauteur du bâtiment.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Lorsque les limites séparatives sont contigües à celles du canal de la Siagne, les constructions doivent s'implanter à une distance de 35 mètres par rapport à l'axe du canal en rive gauche et à une distance de 20 mètres par rapport à l'axe du canal en rive droite.

## **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**

La hauteur est comptée en tous points du bâtiment à partir de la côte du terrain naturel existant ou du terrain excavé jusqu'à l'égout du toit ou la partie supérieure de la dalle de la terrasse.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

7 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage.

7 m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse

7,50 m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée

La hauteur frontale telle que définie dans le lexique annexé au présent règlement, ne doit pas excéder 9 m.

Pour les constructions annexes, la hauteur maximale est limitée à 2,50 m à l'égout du toit en cas de toiture en pente ou à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse.

Les constructions situées dans le périmètre de protection du canal de la Siagne (zone non aedificandi repérée sur le plan de zonage) doivent s'implanter à une distance de 35 mètres par rapport à l'axe du canal en rive gauche et à une distance de 20 mètres par rapport à l'axe du canal en rive droite.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Dispositions générales :**

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur 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 doivent présenter la plus grande simplicité de volume.

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

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles existantes dans cette zone.

### **Dispositions particulières :**

#### **1- Intégration des constructions dans le site**

Les constructions doivent respecter la topographie du terrain et s'adapter à la déclivité du site.

Les tuyaux de descente des eaux pluviales doivent être conçus de manière à s'estomper le mieux possible dans le ton de la façade. Ils sont obligatoirement verticaux, se situent le long des limites séparatives, et sont si possible communs à 2 bâtiments. Pour les constructions neuves et dans la mesure du possible lors de la rénovation des façades, ils sont intégrés dans le bâtiment et non apparents.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.

Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées.

#### **2- Façades et matériaux**

Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse (matériaux et couleurs).

Si elles ne sont pas réalisées en pierres du pays, les façades doivent présenter un enduit frotté fin de teinte locale.

Le volume, les couleurs et les matériaux des constructions annexes doivent s'harmoniser avec la construction principale.

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

#### **3- Toitures**

Les toitures sont constituées de tuiles canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé). Sont aussi acceptées les tuiles vieilles et de récupération. Le système consistant en sous-toiture porteuse recouverte par des tuiles anciennes ou vieilles artificiellement est admis à condition que la sous-toiture ne soit jamais apparente et que le recouvrement normal des tuiles soit respecté.

Les tuiles plates peuvent être autorisées dans le cas de rénovation de toiture de constructions anciennes, ou dans le cas de construction d'annexes situés sur le même terrain qu'une construction à tuiles plates.

Les toitures terrasses peuvent être admises.

Les souches de cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) doivent être de forme simple, enduites dans les tons de la façade et traverser la toiture au plus près du faîtage. Il est interdit de réaliser des conduits de saillie sur les façades.

Les superstructures techniques en toiture telles qu'extracteur pour climatisation, ou machinerie d'ascenseur sont admises à condition qu'elles soient correctement intégrées.

#### **4- Clôtures**

Les clôtures minérales de qualité existantes telles que les pierriers, murs de pierre sèche, restanques devront être maintenues ou restaurées, dans la mesure du possible, soit être reconstruites à l'identique sans dépasser 2 mètres de hauteur.

Les autres clôtures doivent être à claire-voie (grille, grillage, poteaux avec fil) doublées d'une haie vive d'essences locales. Elles doivent ménager un espace libre continu de 15 cm minimum entre le sol et la partie basse de la clôture pour la petite faune

Les murs bahut sont interdits sauf nécessité de soutènement. Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé d'ériger des murs de soutènement. Ils seront alors traités à l'ancienne, en pierres apparentes ou en crépi et pourront servir de support à des plantes grimpantes.

La hauteur maximale des clôtures combinant le dispositif à claire-voie et le végétal est fixée à 2 mètres. Des arbres de haute tige peuvent ponctuellement dépasser cette hauteur sous réserve d'être des arbres compatibles avec la culture des sols.

Pour les portails et portillons

- leur hauteur maximale est fixée à 2 mètres
- ils seront en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

Les canisses, les panneaux de bois, de PVC, ainsi que les pare vues en toile ou de type brande sont interdits.

#### **5- Murs de restanques et de soutènement :**

Les murs de restanques situés hors de l'emprise des constructions et des voies et accès privatifs ne pourront être détruits. Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage,...)

Le rythme des restanques sur la parcelle et les parcelles voisines sera respecté, en conservant dans l'aménagement de la parcelle des hauteurs de murs comparables à l'existant.

Les murs cyclopéens (constitués de gros blocs), les enrochements et les murs béton sont proscrits.

**6- Les équipements liés aux énergies renouvelables :** capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.

#### **7- Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions suivantes :**

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui serait incompatible avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant,

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

#### **ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

##### **Les espaces boisés classés**

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

**Dans les périmètres de sensibilité paysagère et de trame verte et bleue, pris en application de l'article L.123-1-5-III.2 et figurant aux documents graphiques :**

- **sont soumis à déclaration préalable les coupes et abattages des arbres et de la végétation**
- **sont seuls admis les accès, les réseaux, la construction ou la restauration des murs de restanques.**

##### **Principes généraux**

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et choisies parmi les espèces méditerranéennes économes en consommation d'eau, à l'exception des palmiers.

Toutefois, sur les terrains comprenant des oliviers, ceux-ci doivent être conservés dans leur totalité.

Les oliviers situés dans l'emprise des voies et des constructions seront transplantés sur la propriété ou remplacés à l'identique (en terme de taille).

##### **Règles de plantations en bordure des restanques :**

Les arbres et arbustes ne seront plantés ni sur son rebord, ni en pied du mur, mais en milieu de terrasse.

Espèces de plantations tolérées et déconseillées :

- les espèces invasives doivent être évitées (exemple : mimosa)
- les espèces locales seront favorisées,
- le long des vallons, les essences constitutives des ripisylves (végétation de bord des eaux) devront constituer 80% du couvert végétal.

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



## ANNEXES

---

Pour rappel, le Plan Local d'Urbanisme identifie vingt éléments paysagers remarquables et environ 106 constructions dites remarquables au sens où leur présence et leur qualité architecturale contribue à l'identité communale et représente des témoins considérables du passé de Mouans-Sartoux.

Chaque construction remarquable fait l'objet d'une localisation précise sur le plan de zonage. Le règlement à l'article 13 des zones concernées énumère l'ensemble des conditions préalables requises pour la réalisation de travaux envisagés sur ces ouvrages.

Les pages ci-après présentent individuellement ces éléments du patrimoine.