

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES		II
		
<b>COMMUNE DE VALLAURIS GOLFE - JUAN</b> <b>PLAN LOCAL D'URBANISME</b> <b>MODIFICATION N°2</b>		
<b><i>REGLEMENT</i></b>		
P.L.U approuvé le 20/12/2006		
ENQUETE PUBLIQUE MODIFICATION N° 2 DU : 27/09/2010 AU 27/10/2010	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du: 15/12/2010	
APPROBATION DE LA MODIFICATION N°2 LE : 15/12/2010	Monsieur le Maire : 	

**APPROBATION DES PROCEDURES**

MODIFICATIONS	MODIFICATIONS SIMPLIFIEES	REVISIONS SIMPLIFIEES	MISES A JOUR
N°1 : 12/12/2007	N°1 : 28/04/2010	N° 1 : 22/10/2010	N°1 : 8/07/2009
N°2 : 15/12/2010			

# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de VALLAURIS GOLFE - JUAN (Alpes - Maritimes).

### ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

#### 2.1 Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »
- R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.* »
- R.111 -5 : desserte – accès « *Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.* »
- R.111-6 : stationnement « *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :*

a) *La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;*

b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. »

- R.111-14 et R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement

- R.111-14 « En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;

b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;

c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code. »

- R.111-15 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. »*

2.2 Les servitudes d'utilité publique mentionnées à la pièce n° 6.2 du dossier de modification n°1 et pièce n° 6. 2 du dossier de mise à jour n°1.

2.3 Les articles L.146-1 à L.146-8 du code de l'urbanisme et conformément à la DTA (loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral).

2.4 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 en date du 20 décembre 2006.

2.5 Les règles spécifiques aux lotissements : les lotissements concernés par le maintien de leurs règles spécifiques sont répertoriés à la pièce n° 6.7 du dossier de PLU approuvé.

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme comprend des zones urbaines, une zone à urbaniser et une zone naturelle. Ces différentes zones figurent sur les documents graphiques n° 3a, 3b et 3c.

#### 3.1 Zones urbaines

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont au nombre de 6 :

- la zone UA, comprenant le secteur UAa, UAb, UAc et UAd ;
- la zone UB, comprenant les secteurs UBa, UBb, UBc et UBd et Ube ;
- la zone UC, comprenant les secteurs UCa, UCb, UCc, UCd et UCe ;
- la zone UE, comprenant les secteurs UEa, UEb et UEc ;
- la zone UP ;
- la zone UZ comprenant les secteurs UZa, UZb, UZc et UZd.

#### 3.2 Zone à urbaniser

Elle concerne la zone AU.

#### 3.3 Zone Naturelle

Elles concernent trois secteurs : Nf, Nl et Np.

## ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 123- 1 (antépénultième alinéa) du code de l'urbanisme, les dispositions des articles 3 à 13 inclus, des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## ARTICLE 5 - ZONES DE BRUIT

Les dispositions de l'arrêté interministériel du 03 juin 1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, sont applicables sur la commune de Vallauris Golfe-Juan aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnés à la pièce n° 6.3 du dossier du PLU approuvé (arrêté du Préfet des Alpes-Maritimes en date du 27 décembre 1999).

Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la construction des bâtiments inclus dans les secteurs affectés par le bruit sont :

Catégorie	Niveau sonore point de référence en période diurne en dB (A)	Niveau sonore au point de référence en période nocturne dB (A)
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

## ARTICLE 6 - ZONES DE RISQUES

**6.1 Risques sismiques** : le territoire couvert par la commune de Vallauris Golfe-Juan est situé dans une zone de sismicité n°1b. En conséquence, sont applicables les dispositions du décret n° 91461 du 14 mai 1991, modifié par décret n° 20892 du 13 septembre 2000, relatif à la prévention du risque sismique, et de l'arrêté du 29 mai 1997 relatif à la classification et aux règles des constructions parasismiques.

**6.2 Mouvements de terrains** : une cartographie des risques de mouvements de sol figure à la pièce n° 6.3 du dossier approuvé. Cette cartographie mentionne le degré d'exposition au risque, la nature du risque (glissement, effondrement, ...) et le niveau de risque.

**6.3 Risques d'inondations** : Les zones soumises à des risques naturels d'inondation identifiées dans le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations (P.P.R.i) approuvé par Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes le 18 juin 2001 et modifié par arrêté préfectoral le 7 juillet 2003, sont délimitées sur les documents graphiques du P.L.U. Elles font l'objet de prescriptions spéciales édictées par le règlement du P.P.R.i repris dans le présent règlement et

annexé en tant que servitudes d'utilités publiques (document 6.6 du P.L.U approuvé). Ainsi pour tous travaux ou aménagement, il est indispensable de consulter ces deux documents.

**En zone rouge,**

Sont interdits :

- tous travaux, ouvrages, exhaussements de sol, aires de stationnement, aménagements ou constructions à l'exception de ceux mentionnés à l'article III-2,
- la reconstruction après destruction par une crue,

Sont autorisés avec prescriptions :

- les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments à condition de ne pas aggraver les risques ou de ne pas en créer de nouveaux,
- les travaux et installations destinés à réduire les risques ou leurs conséquences à condition de ne pas les aggraver par ailleurs,
- les réparations effectuées sur un bâtiment dont les surfaces des façades ont été partiellement sinistrées (10 % maximum) par une crue à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter significativement le nombre de personnes exposées,
- la reconstruction de biens sinistrés (autre que par une crue) à condition de ne pas augmenter significativement le nombre de personnes exposées et que le premier niveau aménageable soit implanté au niveau de la cote de référence de la crue,
- le changement de destination des bâtiments à condition de ne pas augmenter significativement le nombre de personnes exposées,
- les extensions par surélévations des bâtiments à condition de ne pas augmenter significativement le nombre de personnes exposées,
- les extensions des bâtiments à usage agricole à condition qu'elles n'excèdent pas 30 % de la superficie du bâtiment existant à la date d'approbation du P.P.R.i et de ne pas modifier l'écoulement principal des crues,
- les serres agricoles sans exhaussement de sol à condition que leur emprise au sol n'excède pas 60 % de la superficie de la partie de l'unité foncière située en zone inondable et que leur axe principal soit orienté dans le sens du flux du plus grand écoulement (parallèle au lit mineur ou dans le sens des écoulements tels que figurés dans la carte d'aléa). Par ailleurs, elles devront être arrimées et équipées de dispositif permettant le libre passage des crues (extrémités amovibles),
- les clôtures sans mur bahut à condition d'assurer le libre écoulement des crues,

- les carrières, hors du lit mineur, sans installations fixes ni stockage ou traitement de matériaux et à condition de ne pas modifier l'écoulement principal des crues et de ne pas aggraver les risques,
- les murets de ceinture isolant les habitations existantes et d'une hauteur maximum égale à la cote de référence plus 20 cm à condition que la surface ainsi clôturée n'excède pas 30 % de la superficie de la partie de l'unité foncière située en zone inondable,
- les aires de plein-air, de sport, de loisirs ou d'espace vert, sans exhaussement de sol ainsi que les locaux sanitaires ou techniques strictement nécessaires à leur fonctionnement. Ces locaux devront toutefois disposer d'une aire de refuge située au-dessus de la côte de référence.

Toutefois, pour des équipements particuliers (type golf) des exhaussements de sol pourront être autorisés à condition qu'ils soient compensés par des affouillements de sol et qu'ils ne soient pas situés dans l'axe des écoulements préférentiels.

- les piscines et les bassins sans exhaussement de sol à condition d'être équipés d'une signalétique permettant leur localisation en cas de crue,
- les ouvrages de franchissement,
- les infrastructures publiques de transport et les équipements nécessaires à leur exploitation, ainsi que les voiries de desserte et les accès, à condition de s'implanter au dessus de la cote de référence,

Toutefois, leur implantation pourra être admise sous la côte de référence lorsque celle-ci répond à une nécessité technique, économique ou environnementale. Ces ouvrages ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des crues (des transparences suffisantes devront être prévues).

- les réseaux techniques (eau, gaz, électricité, chauffage, télécommunication, oléoducs...) et leurs équipements à condition d'être mis hors d'eau ou étanchéifiés et protégés contre les affouillements,
- les réseaux d'assainissement étanches, équipés de clapets anti-retour et protégés contre les affouillements,
- les citernes et cuves à condition d'être arrimées et étanchéifiées,
- le mobilier urbain à condition d'être arrimé ou scellé,
- les comblements destinés au nivellement des sols et liés aux activités agricoles à condition de ne pas dépasser la cote des terrains naturels limitrophes,
- les plantations d'arbres à condition que la largeur des intervalles perpendiculaire au sens du courant soit au minimum de 5 m.

**En zone bleue,**Sont interdits :

- les extensions d'activités stockant ou produisant des matières polluantes ou dangereuses pour l'hygiène et la sécurité publique à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des services publics et sous réserve :
- d'assurer l'étanchéité totale des bâtiments jusqu'à une hauteur de 1,50 mètre au dessus de la côte de référence définie au titre II du PPRi,
- de limiter la superficie totale de la construction et des exhaussements de sol (notamment accès et parkings) pouvant faire obstacle à l'écoulement des eaux à 30% de la superficie totale de la partie de l'unité foncière située en zone inondable.
- les extensions de terrains de camping et de caravaning.

Sont autorisés avec prescriptions :

- les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments à condition de ne pas aggraver les risques ou en créer de nouveaux,
- les travaux et installations destinés à réduire les risques ou leurs conséquences à condition de ne pas les aggraver par ailleurs,
- l'aménagement des sous-sols ou locaux existants situés sous la côte d'implantation définie au titre II du PPRi, à condition d'assurer leur étanchéité jusqu'à cette côte,
- les extensions des bâtiments et installations autres que ceux visés à l'article III - 3 du PPRi, à condition :
  - de respecter la côte d'implantation définie au titre II,
  - de limiter la superficie totale de la construction et des exhaussements de sol (notamment accès aux parkings) pouvant faire obstacle à l'écoulement des eaux à 30 % de la superficie totale de la partie de l'unité foncière située en zone inondable,
  - dans le cas de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) existante, ce pourcentage d'emprise au sol pourra être réparti au niveau de chaque zone du plan d'aménagement des zones (PAZ).

Toutefois sont admises sous la côte d'implantation :

- les extensions des aires de sports, de plein-air, de loisirs,



- les extensions des serres agricoles à condition que leur emprise au sol n'excède pas 60 % de la superficie de la partie de l'unité foncière située en zone inondable et que leur axe principal soit orienté dans le sens du flux du plus grand écoulement (parallèle au lit mineur ou dans le sens des écoulements tels que figurés dans la carte d'aléa). Par ailleurs, elles devront être arrimées et équipées de dispositif permettant le libre passage des crues (extrémités amovibles).
- l'élargissement des voies et accès existants,
- les extensions des équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public lorsque cette implantation répond à une nécessité technique impérative sans occupation humaine permanente, et à condition d'assurer la mise hors d'eau des équipements sensibles,
- les murets de ceinture isolant les habitations existantes et d'une hauteur maximum égale à la côte de référence augmentée de 20 cm à condition que la surface ainsi clôturée n'excède pas 30 % de la superficie totale de la partie de l'unité foncière située en zone inondable.

#### **ARTICLE 7 - RECONSTRUCTION DES BATIMENTS SINISTRES**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du code de l'urbanisme, 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.

Toutefois, lorsque le bâtiment a été détruit par un sinistre résultat d'un risque identifié par document réglementaire (P.P.R ou autre), la reconstruction du bâtiment est soumise aux règles de ce document.

#### **ARTICLE 8 - TRAVAUX SUR BATIMENTS EXISTANTS NON CONFORMES AU P.L.U**

Les travaux ayant pour objet l'entretien, l'amélioration, la restauration, la rénovation de bâtiments existants non conformes au plan local d'urbanisme sont autorisés dans la mesure où, selon l'expression de la jurisprudence, ils ont pour but de rendre le bâtiment plus conforme aux règles du plan local d'urbanisme, ou sont neutres par rapport au dit plan local d'urbanisme.

S'ils aggravent la non-conformité du bâtiment par rapport aux règles définies par le règlement du plan local d'urbanisme, ils sont interdits.

## **ARTICLE 9 - MESURES DE PRESERVATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER**

L'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme permet d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. A ce titre les éléments de paysage et les immeubles à protéger ou à mettre en valeur ont été inventoriés afin d'en assurer leur pérennité. L'article R.123-11-h du code de l'urbanisme précise que ces éléments doivent être cartographiés sur les documents graphiques du règlement du PLU.

### **1. Le patrimoine architectural**

Les constructions et installations d'un grand intérêt architectural, ont été répertoriées dans le tableau ci dessous et repérées par un symbole aux documents graphiques n° 3a, 3b et 3c. Elles ne doivent pas faire l'objet de démolition totale, les travaux engagés ne doivent pas compromettre le caractère architectural et paysager des constructions et installations.

**Liste des bâtiments et édifices d'un grand intérêt architectural**

N°	Référence cadastrale	Plan	Adresse indicative ou lieu-dit	Nom d'usage ou description
1	AH 375	3A	Saint - Bernard	Moulin à vent - bassin
2	AH 91	3A	Saint - Bernard	Moulin à vent - maison
3	AM 39	3A	Le Devens	Château du Devens
4	AX 227	3A	87 chemin du Ravin	Villa
5	AZ 481	3A	9405 av. Clément Massier	Villa Capri
6	AZ 64	3A	627 chemin de la Mignonette	Villa
7	AY48	3A	1068 bd des Horizons	Le Phare
8	AY 104	3A	745 bd des Horizons	Castel Horizon
9	BC 98	3A	Chemin de la Mignonette	Villa Claire
10	BC 490	3A	La Mer	Villa Mauresque
11	BD 30	3A	La Mer	Château Robert
12	BK 75	3A	1926 bd des Horizons	Villa Paradou
13	BD 9	3A	2468 bd des Horizons	Villa Le Campanile
14	CH 167	3A	Chemin des Impiniers	Puit
15	BW 206	3A	rue F. Donnet / rue Ambrosio	Maison du Tourisme
16	AO 17	3A	Chemin Notre Dame / Chemin des Pertuades	Eglise Notre Dame des Grâces
17	BZ 35	3B	avenue P. Derigon	Bastide Lou Plan
18	BW 419	3B	place J. Lisnard	Chapelle de la Miséricorde
19	CE 85	3B	11 B route de Grasse	Parfumerie Monteux
20	AH 113	3B	9001 chemin vieux de Biot	Vieux Moulin à Huile
21	BW 5	3B	Place de l'Homme au Mouton	Eglise Saint Anne
22	BW 474	3B	avenue Georges Clémenceau	Le Nérolium
23	BW 474	3B	avenue Georges Clémenceau	Cheminée du Nérolium
24	BX 1	3B	Place Jacques Cavasse	Ecole Alphonse Daudet
25	BX 114	3B	1 rue Hyppolyte Aussel	Immeuble de caractère
26	BY 139	3B	44 av. Clémenceau	Maison Massier
27	BY 136	3B	46 av. Clémenceau	Maison Massier
28	BY 140	3B	avenue Clémenceau	Galerie Sacci Milicci + four à poterie
29	BY 113	3B	1 av. du Tapis Vert	Marché des Antiquaires / restaurant
30	BY 30	3B	17 rue Sicard	Villa Céramique
31	BY 128	3B	Rue Hoche / Bd Hugo	Temple de l'Amour
32	BX 95	3B	9 rue Sicard	Villa
33	BX 194	3B	5 rue Sicard	Villa
34	BX 177	3B	rue Hoche	Immeuble à l'architecture remarquable
35	BX 6	3B	Avenue de l'Hôpital	Villa
36	BX 5	3B	Avenue de l'Hôpital	Villa
37	AK 1	3B	Avenue Notre Dame	Chapelle Saint - Roch
38	BT 350	3B	Avenue du Tapis Vert	Villa Carbonel
39	BT 335	3B	224 chemin Lintier	Le Manuscrit
40	BT 1	3B	52 avenue Clémenceau	Ancien atelier de poterie
41	BT 258	3B	52 avenue Clémenceau	Ancien atelier de poterie

N°	Référence cadastrale	Plan	Adresse indicative ou lieu-dit	Nom d'usage ou description
42	BT 259	3B	52 avenue Clémenceau	Ancien atelier de poterie
43	BT 3	3B	52 avenue Clémenceau	Ancien atelier de poterie
44	BT 4	3B	56 avenue Georges Clémenceau	Ancien atelier de poterie
45	BT 203 et BT 204	3B	52 avenue Clémenceau	Ancien moulin Les Pugets
46	BT 6	3B	52 avenue Clémenceau	Ancien atelier de poterie
47	AZ 166	3C	718 chemin de la Mignonette	Villa
48	BC 184	3C	18 av. de la Liberté	Hôtel particulier
49	AZ 181	3C	47 av. de la Liberté	Massier Ouest
50	AZ 179	3C	51 av. de la Liberté	Massier musée
51	AZ 395	3C	51 av. de la Liberté	Massier Est
52	AV 20	3C	avenue de la Liberté	Immeuble Art Déco
53	AV 67	3C	80 avenue de la Liberté	Immeuble Art Déco
54	AV 58	3C	27 av. de la gare	Villa Art Déco
55	AV 74	3C	38 av. de la gare	Immeuble Art Déco
56	AV 75	3C	36 av. de la gare	Immeuble La Résidence
57	AV 106	3C	8 av. du Midi	La Cigale (ancien cinéma)
58	AW 344	3C	Avenue de la Liberté	Eglise Saint Pierre
59	AW 155	3C	69 avenue de la Liberté	Bâtiments et cheminée de l'ancienne parfumerie Gazignaire
60	AV 201	3C	17 ch. de la Gabelle	Maison le long de la voie ferrée
61	AT 261	3C	av. des frères Roustan	Villa La Radieuse
62	AT 8	3C	9990 ch. de la Gabelle	Bâtiments, cheminée et mobilier d'origine de l'usine du Nérolium
63	AT 26	3C	150 av. de la Liberté	Cheminée
64	AT 264	3C	avenue de la Liberté	Immeuble Art Déco
65	AT 241	3C	97 av. des Frères Roustan	Villa La Piemelle
66	AT 238	3C	98 av. des Frères Roustan	Villa Cyrano
67	AS 131	3C	113 av. de la Liberté	Villa Berta
68	AR 279	3C	123 av. de la Liberté	Villa Cynthia
69	AR 134	3C	125 av. de la Liberté	Villa Saint Gabriel
70	AR 133	3C	129 av. de la Liberté	Villa
71	AR 130	3C	129 av. de la Liberté	Villa
72	AR 281	3C	Avenue des Courcettes	Moulin de Paris
73	AW 456 et AW 458	3C	Route de Vallauris	Villa et parc
74	CD 216 et CD 217	3A	Voie Julia	Bâtiment du Centre Hélio Marin

## 2. Le patrimoine paysager

Dans les périmètres des plantations à protéger, répertoriés dans le tableau ci - dessous et figurant aux plans de zonage et en dehors de la stricte emprise des constructions autorisées et des voies nécessaires à leur desserte, les vergers devront être protégés.

### Liste des plantations à protéger

N°	Références cadastrales	Plan	Localisation	Superficie en hectares
1	AN 30, 324, 325, 326, 327, 329	3A	Notre Dame	0,34
2	AO 1, 2, 10, 11, 234, 410, 411, 412,	3A	Notre Dame	1,12
3	AN 57, 58, 339, 344, 347, 348, 349	3A	Notre Dame	0,89
4	AO 288	3A	Pertuade	0,24
5	AS 206, 372, 380	3A	Les Clos	0,47
6	AO 197, 413, 414	3A	Notre Dame	0,44
7	AO 132a, 236, 235p, 321, 361	3A	Pertuade	1,18
8	AP 280, AP 281	3A	Pertuades	0,23
9	AX 337	3A	Basses Mauruches	0,19
10	AO 25, 322	3A	Notre Dame	0,31
11	AZ 39, 41, 43,	3A	Le Puadon	0,29
12	BC 148, BC 149	3C	Golfe - Juan	0,34
13	CD 666, 701, 718, 719,	3A	Les Fumades	1,14
14	CE 26, 67, 69, 70, 722, 823, 824, 826, 827, 846, 847, 855, 856, 873, 874	3A	Subreville	1,53
15	CH 114, CH 143, CH 188, CH 187	3A	Les Impiniers	0,78
16	AK 88, AK 89	3A	Les Brusquets	0,58
17	AL 65, AL 66	3A	Les Brusquets	0,42
18	AL 22	3A	Les Brusquets	0,36
19	AL 103	3A	Les Brusquets	0,25
20	BP 53	3C	Les Fumades	0,43
<b>TOTAL</b>				<b>11,53</b>

### 3. Bordures des vallons

Toute installation ou aménagement sur une bande de 10 mètres mesurée à partir de l'axe des vallons non recouverts tels que figurés sur la carte "le lit des vallons" (page 18) sont interdits, à l'exception des ouvrages de franchissement et des travaux et ouvrages nécessaires aux services publics. En zone rouge du P.P.R.i, les ouvrages de franchissement sont autorisés avec prescriptions, conformément au règlement du P.P.R.i.

#### **ARTICLE 10 - MODE DE CALCUL DES ESPACES VERTS**

Le calcul des surfaces aménagées en espace vert s'effectue après déduction :

- des parties de terrain affectées aux voies,
- des allées piétonnes,
- des piscines et des plages,
- des terrasses,
- des dalles de sous-sol et terrasses plantées avec moins d'1 mètre de couche de terre végétale, des aires de stationnement sauf si elles sont traitées en dalle gazon dans la limite de 50 % du stationnement extérieur.

#### **ARTICLE 11 - RAPPELS ET DEFINITIONS**

11.1 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

11.2 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L. 421-4 et R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.

11.3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

11.4 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

11.5 - Les accès sur les voies publiques sont soumis à autorisation.

11.6 - Les éléments du patrimoine archéologique sont mentionnés à la pièce n° 1 (rapport de présentation) du PLU approuvé.

11.7 - Quelques définitions de termes utilisées dans le règlement :

**Alignement** : l'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains.

**Annexe** : bâtiment séparé de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : atelier, abris bois, abris de jardin, locaux pour piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicule,...). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

**Arbre de haute futaie (ou de haute tige)** : tout arbre planté en haie ne sera pas comptabilisé au titre du nombre d'arbres de haute futaie imposé à l'article 13 du règlement.

- *Pour les arbres à conserver, un arbre de haute futaie est un arbre d'une hauteur minimum de 4 mètres et 2 mètres de hauteur minimum sous les premières charpentières, ou branches principales, avec un tronc de 20 centimètres de diamètre minimum à 1 mètre du collet de l'arbre.*
- *Pour les arbres à planter, un arbre de haute futaie est un arbre ayant une « force » minimum de « 20-25.*

**Bâtiment** : il s'agit d'une construction (voir définition de ce terme ci-après) qui présente un espace intérieur utilisable.

**Bâtiment sanitaire** : il s'agit des bâtiments de type : crèche, halte - garderie, centre médico-social, dispensaire, institut médico-éducatif, établissement publics ou privés de soins médicaux, maison de retraite comprenant des lits médicalisés (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes - EHPAD).

**Clôture** : les dispositions relatives aux clôtures sont définies aux articles L.421-4 et R.421-12 du code de l'urbanisme. On rappelle que les motifs d'interdiction à la réalisation d'une clôture sont limités par le code civil qui édicte, dans son article 646, que tout propriétaire a le droit de clore son héritage. Dans le présent règlement, les clôtures, bénéficiant d'un régime spécifique, ne sont pas considérées comme des constructions.

**Construction** : le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'urbanisme en vigueur.

**Construction à usage hôtelier** : il s'agit des seuls hôtels de tourisme tels que définis par arrêté ministériel du 16 décembre 1964 relatif aux normes et procédure de classement des hôtels, motels et relais de tourisme.

**Destination d'une construction** : L'article R.123-9 14° 4<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme, définit 9 destinations de constructions assimilables à de la S.H.O.N. Les constructions peuvent être destinées à : l'habitation, l'hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

**Emprises publiques**: elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (places publiques, parkings publics de surface, voies SNCF...).

**Emprise au sol**: L'ensemble des constructions ou aménagements imperméabilisant le sol et dont la hauteur dépassent de plus de 0,60 mètres du sol naturel ou excavé. Le coefficient d'emprise est le rapport de la surface de l'emprise au sol des constructions à la surface de terrain prise pour référence.

**Equipements collectifs** : il s'agit de constructions nécessaires à l'exécution de la mission de services publics gérés par une personne publique ou privée, qui permettent d'assurer à la population résidante et aux entreprises les services dont ils ont besoin.

**Equipements publics** : il s'agit de constructions nécessaires à l'exécution de la mission de services publics gérés par une personne publique qui permettent d'assurer à la population résidante et aux entreprises les services publics dont ils ont besoin.

**Force d'un arbre** : il s'agit de la circonférence du tronc à 1 mètre du sol.

**Immeuble d'habitat collectif** : tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

**Installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics** : ils concernent plus particulièrement les installations et ouvrages de petite dimension, comme des transformateurs d'électricité, les stations de relèvement du réseau d'assainissement, des surpresseurs pour le réseau d'eau potable, bassin de rétention d'eaux pluviales enterrés réalisés par la collectivité, abris-bus, mobilier urbain, toilettes publiques, des locaux et installations pour accueillir des conteneurs de tri sélectif ... qui sont indispensables au bon fonctionnement des services publics.

**Limite séparative** : elle sépare deux terrains privés. Il peut soit s'agir d'une limite latérale, soit d'une limite de fond de parcelle.

**Limite de fond de parcelle** : par opposition aux limites latérales, est considérée comme fond de parcelle toute limite séparative qui n'aboutit pas sur l'alignement d'une voie publique ou sur la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.

**Limite latérale** : est considérée comme limite latérale toute limite séparative qui aboutit sur l'alignement d'une voie publique ou à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouverte à la circulation.

**Maison individuelle** : l'article R231-1 du code de la construction et de l'habitation précise qu'il s'agit d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage et régis par le chapitre Ier du titre III du livre II, partie Législative du code de la construction et de l'habitation.



**Sol ou terrain naturel** : le sol naturel ou terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction (y compris les travaux de terrassement) objet de l'autorisation d'urbanisme sollicitée.

**Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B)** : La surface hors œuvre brute est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (conformément à l'article R\*112-2 du code de l'urbanisme).

**Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N)** : La surface hors œuvre nette est définie à l'article R\* 112 - 2 du code de l'urbanisme. Elle est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus ;
- f) D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

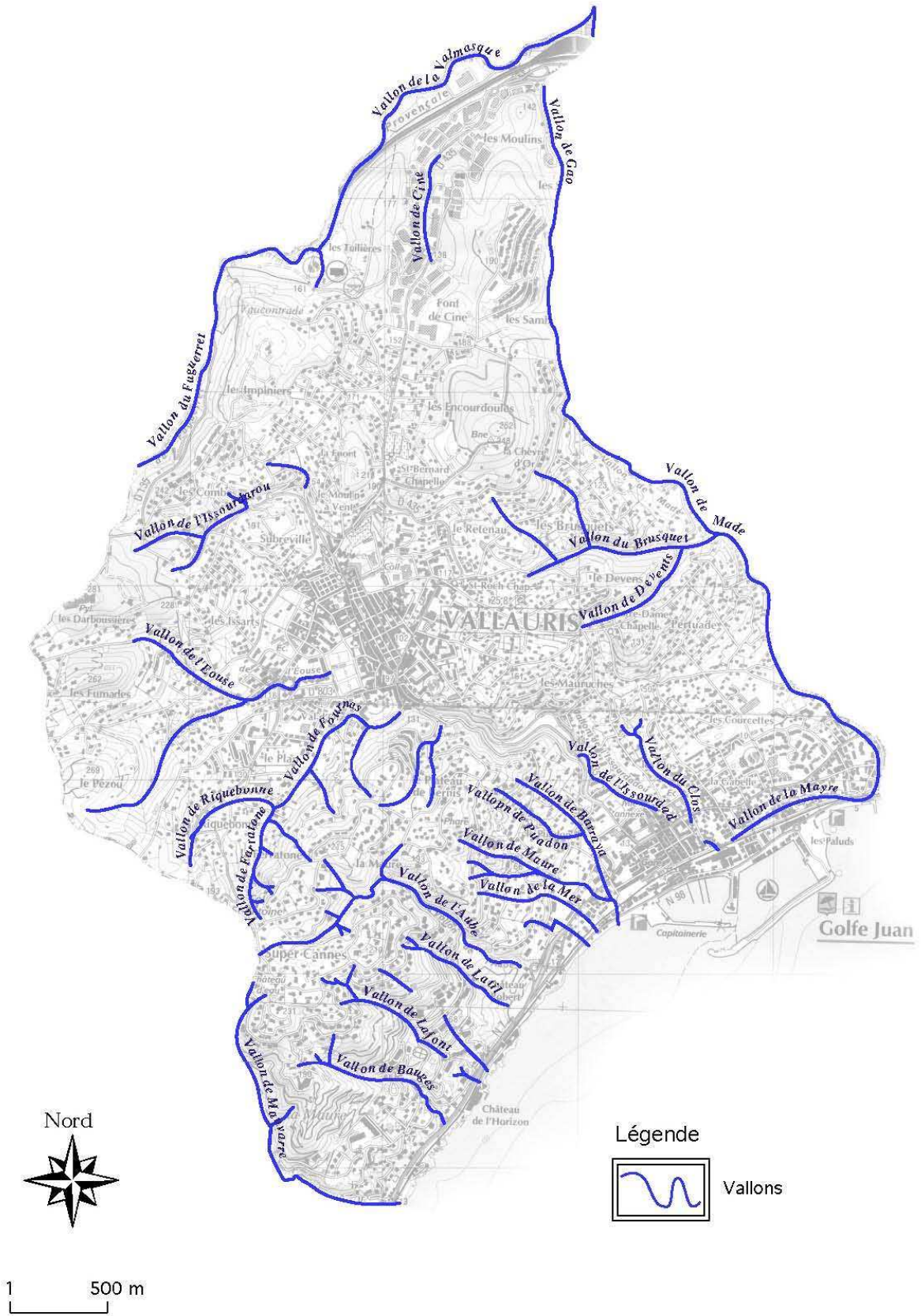
**Surfaces non imperméabilisées** : Sont comptabilisées en tant que surfaces non imperméabilisées les parties de terrain maintenues en terre végétale. Sont également comptabilisées les dalles de sous-sol et de terrasses plantées avec au moins 1 mètre de couche de terre.

**Voie**: une voie peut desservir une ou plusieurs propriétés et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules. Il s'agit des voies publiques et privées.

**Voirie privée**: la voirie privée est une voie interne aux propriétés ou à une unité foncière et détenue par une ou plusieurs personnes privées. Elle peut être ouverte à la circulation publique.

**Voirie publique**: la voirie publique comprend la voirie nationale dont l'Etat est le gestionnaire (autoroutes), la voirie départementale dont la compétence relève du conseil général (routes départementales) et la voirie communale.

### Le lit des vallons



## TITRE II

### DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

#### CHAPITRE I - ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine dense correspondant aux centres villes de Vallauris et Golfe Juan et comprend quatre secteurs :

- secteur UAa,
- secteur UAb,
- secteur UAc,
- secteur UAd.

#### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites les occupations et utilisation du sol ci-après :**

- toute construction ou tout aménagement, sur une bande de 10 mètres à partir de l'axe des vallons non recouverts tels que figurés sur la carte « le lit des vallons » (p.18), à l'exception des ouvrages de franchissement et des travaux et ouvrages nécessaires aux services publics. En zone rouge du P.P.R.i, les ouvrages de franchissement sont autorisés avec prescriptions, conformément au règlement du P.P.R.i.
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles admises à l'article UA2,
- les commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> de S.H.O.N,
- les entrepôts de plus de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N sauf s'ils sont liés aux activités d'artisanat d'art,
- le changement de destination d'un local commercial ou artisanal en local à usage d'habitation lorsqu'il est situé en rez-de-chaussée et en façade des rues suivantes :
  - zone UA a : avenue Clémenceau, avenue Clément Bel, route de Grasse, avenue de Cannes, rue des Frères Roustan
  - zone UA b : avenue Clémenceau, avenue du Tapis Vert, avenue de la Liberté, avenue du Midi, avenue de la Gare ; avenue de Verdun, avenue de l'Est,

- zone UAc : avenue Clémenceau,
  - zone UA d : avenue du Tapis Vert, avenue Clémenceau.
- les aires de stockage de matériaux,
  - les abris légers et les constructions à usage d'habitation légère de loisirs,
  - les constructions à usage industriel,
  - les constructions à usage agricole,
  - les caravanes isolées,
  - les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
  - les parcs résidentiels de loisirs,
  - les parcs d'attractions,
  - les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes,
  - les carrières,
  - les aires de jeux et de sports en secteur UAa,

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

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, liées aux activités du quartier ou aux activités d'artisanat d'art, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif,
- les affouillements et les exhaussements de sol indispensables aux constructions admises dans la zone.

### ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire à la fois aux exigences :

- de sécurité,
- de défense contre l'incendie,
- de ramassage des ordures ménagères.

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

Il est interdit de réaliser deux accès différents sur la même voie. Les équipements collectifs et les équipements publics ne sont pas soumis à cette disposition.

Des pans coupés de visibilité à 45° doivent être aménagés de part et d'autre du raccordement de l'accès avec la voirie principale et le portail doit être implanté 2,50 mètres en recul du pan coupé.

Les rampes d'accès et de sorties des garages ne devront pas avoir une pente supérieure à 3% dans les 6 mètres jouxtant la voie.

**En outre dans les secteurs UAb, UAac et UAad** : Tout terrain non bâti devant supporter une nouvelle construction doit avoir accès à une voie publique ou privée dont la largeur minimale est de 3,5 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions ou aux aménagements liés aux logements existants. En revanche, cette disposition s'applique en cas de création de logement supplémentaire.

### ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous travaux de branchement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone, non destinés à desservir une construction régulièrement édifiée ou une installation autorisée, sont interdits.

#### **Eau**

Toute construction régulièrement édifiée ou installation autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**Assainissement :****Eaux usées et eaux vannes :**

Toute installation autorisée ou construction régulièrement édifiée requérant un système d'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.

Pour les installations classées tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques, dans les réseaux d'assainissement collectif doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées, avant de rejoindre le milieu naturel.

L'évacuation des eaux usées et eaux vannes dans les fossés ou dans les vallons est interdite.

**Eaux pluviales :**

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Il pourra être imposé des aménagements particuliers en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur évacuation.

**Déchets :**

Pour les immeubles d'habitat collectif, tout nouveau projet devra prévoir un local permettant le stockage, la manutention et le nettoyage des bacs roulants nécessaires à la collecte des emballages recyclables et des ordures ménagères. Ce local sera réalisé conformément au règlement sanitaire départemental et permettra d'entreposer et de déplacer les bacs de manière aisée :

- soit à l'intérieur des bâtiments, dans un local spécifiquement aménagé,
- soit à l'extérieur des bâtiments, dans une construction spécifique ou sur une aire de stockage minéralisée et délimitée.

Ce local sera suffisamment dimensionné pour contenir le nombre de bacs nécessaires aux besoins des occupants pour le stockage simultané et différencié des ordures ménagères d'une part et des emballages recyclables de l'autre.

### Autres réseaux

Toutes les installations nouvelles de réseaux et câbles depuis les voies publiques jusqu'aux constructions devront être réalisées en souterrain.

### ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé. Aucune surface minimale de terrain n'est requise pour construire.

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

Dans l'ensemble des secteurs :

- les équipements collectifs, les équipements publics, les installations et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public peuvent s'implanter :
  - à l'alignement ou en retrait des voies publiques,
  - en limite ou en retrait des voies privées.
- les parkings en sous sol des équipements collectifs et des équipements publics, peuvent s'implanter :
  - à l'alignement ou en retrait des voies publiques,
  - en limite ou en retrait des voies privées.
- Voie publique

### Règle générale

Toute construction (balcon et oriels compris) devra être implantée en tout point du bâtiment à l'alignement.

Pour les parcelles frappées d'un alignement repéré au plan d'alignement, d'une servitude au titre de l'article L.123-2-c du code de l'urbanisme ou d'un emplacement réservé d'infrastructure repérés sur les plans graphiques, toute construction (balcon et oriels compris) devra être implantée en tout point du bâtiment à l'alignement futur.

La surélévation totale des seules constructions, à usage d'habitation, existantes et régulièrement édifiées pourra être autorisée au droit de l'emprise existante dudit bâtiment.



Les bassins de rétention d'eaux pluviales enterrés devront s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres de la voie.

Des modénatures de façade sont autorisées pour 25 cm maximum de débord à une hauteur minimum de 6 mètres du sol de la voie publique.

Toutefois, les garages peuvent être implantés en retrait par rapport à l'alignement pour des raisons de sécurité.

### **Secteur UA d de Vallauris centre (document graphique 3b) :**

S'ajoute aux règles générales énoncées ci-avant la disposition suivante, les constructions peuvent s'implanter en retrait afin de :

- maintenir ou recréer une cour existante,
- s'adapter à la morphologie parcellaire et architecturale des constructions environnantes,
- restaurer, mettre en valeur un bâtiment protégé.

Les parkings en sous sol peuvent s'implanter :

- à l'alignement ou en retrait des voies publiques,
- en limite ou en retrait des voies privées.

### **Dans le secteur UA b de Golfe – Juan centre (document graphique 3c) :**

S'ajoute aux règles générales énoncées ci-avant la disposition suivante, toute construction (oriel, balcon non compris) devra à tous ses niveaux s'implanter à l'alignement. Lorsque la largeur de la voie le permet les oriels sont autorisés pour 1 mètre maximum de débord sur la voie et à une hauteur minimale de 6 mètres du sol.

- **Voie privée :**

#### **Règle générale**

La surélévation totale de construction existante et régulièrement édifiée pourra être autorisée au droit de l'emprise existante dudit bâtiment.

1. *Voie privée ne se terminant pas en impasse ou faisant l'objet d'une servitude au titre de l'article L.123-2-c du code de l'urbanisme ou d'un emplacement réservé d'infrastructure repérés sur les plans graphiques*

S'ajoute à la règle générale énoncée ci avant les dispositions suivantes.

Toute construction (balcon et oriels compris) devra être implantée en tout point du bâtiment en limite d'emprise de la voie privée.

Les bassins de rétention d'eaux pluviales enterrés devront s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres de la voie.

Des modénatures de façade sont autorisées pour 25 cm maximum de débord à une hauteur minimum de 6 mètres du sol de la voie publique.

Toutefois, les garages peuvent être implantés en limite d'emprise de voie privée ou retrait pour des raisons de sécurité.

2. *Voie privée se terminant en impasse ou ne faisant pas l'objet d'une servitude au titre de l'article L.123-2-c du code de l'urbanisme ou d'un emplacement réservé d'infrastructure repérés sur les plans graphiques*

Se conformer aux règles de l'article UA7.

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

### **Dans toute la zone UA :**

Les équipements collectifs, les équipements publics, les installations et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

La surélévation totale des seules constructions, à usage d'habitation, existantes et régulièrement édifiées pourra être autorisée au droit de l'emprise existante dudit bâtiment.

Les bassins de rétention d'eaux pluviales enterrés devront s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres des limites séparatives.

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

Toute construction, en tout point et à tous ses niveaux, doit être édifiée sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Toute construction peut s'édifier sur les limites séparatives de fond de propriété ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

**Dans les secteurs UAb, UAc et UAd :**

1. Par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies :

Toute construction, doit s'édifier en tout point et à tous ses niveaux :

- soit sur les limites séparatives aboutissant aux voies,
- soit à une distance des limites séparatives aboutissant aux voies au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions avec un minimum de 3 mètres.

2. Par rapport aux limites séparatives de fond de propriété :

Toute construction (balcon et oriel compris) doit s'édifier :

- soit sur les limites séparatives de fond de propriété,
- soit à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives de fond de propriété.

3. Par rapport aux limites séparatives longeant une voie :

Toute construction doit s'édifier :

- à l'alignement ou à la limite de propriété (balcons et oriels compris),
- soit à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives longeant une voie.

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

Non règlementé du fait des caractéristiques parcellaires de la zone.

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

### Dans l'ensemble de la zone UA :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades, du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Seule l'excavation nécessaire pour la réalisation de la rampe d'accès au garage en sous-sol ne sera pas prise en compte pour le calcul de la hauteur.

La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres et le mur bahut ne devra pas excéder 0,50 mètre.

La hauteur fixée ci-dessous relative aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Pour les toitures à pente, les ouvrages tels que réservoirs, machineries, chaufferies, édicules d'ascenseurs et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations ne devront en aucun cas dépasser le plan des toitures.

### Dans les secteurs UA b, UA c, UAd

La hauteur des ouvrages tels que réservoirs, machineries, chaufferies, édicules d'ascenseurs et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des constructions ne devra pas excéder 2,50 mètres de hauteur par rapport à l'égout du toit. Ces ouvrages devront être implantés à 3 mètres minimum du nu des façades. Dans le cas des parcelles étroites (largeur égale ou inférieure à 15 mètres), ces ouvrages devront être implantés à 1 mètre minimum du nu des façades.

### Dans le secteur UAa :

La hauteur de toute construction ne peut excéder celle de la plus haute des constructions qui lui est contiguë, avec une tolérance de 0,50 mètre sans dépasser 12 mètres.

La hauteur des équipements collectifs et des équipements publics ne devra pas excéder 15 mètres.

La hauteur des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne devra pas excéder 4 mètres.

### Dans le secteur UAb :

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 mètres.

La hauteur des équipements collectifs et des équipements publics ne devra pas excéder 15 mètres.

**Dans le secteur UAc :**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 9 mètres.

La hauteur des équipements collectifs et des équipements publics ne devra pas excéder 12 mètres.

**Dans le secteur UAd :**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 mètres.

La hauteur des équipements collectifs et des équipements publics ne devra pas excéder 17 mètres.

**ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR****11.1 - Dispositions relatives au secteur UAa****Toitures**

La volumétrie des couvrements du bâti existant doit être maintenue ou restituée y compris pour les tropéziennes.

La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35%.

Les toitures seront réalisées en tuile canal d'usage local, en terre cuite rouge « grand moule » non vieillies artificiellement, avec une génoise à l'égout du toit (à 2 ou 3 rangs). Les tuiles romanes sont interdites.

Les tuiles plates dites «de Marseille», avec une corniche en plâtre mouluré, ne seront acceptées que pour la rénovation de toitures employant déjà ce matériau.

Les souches de cheminées et leurs mitres seront en terre cuite.

Des châssis de toit tel que les tabatières peuvent être implantés aux conditions suivantes:

- châssis métallique et rectangulaire,
- implantation à fleur de couverture,
- un châssis maximum par versant,
- largeur maximum de 0,55 mètre pour les châssis oscillo-basculants.

Les défoncés dans le volume du toit, les terrasses tropéziennes, les surélévations partielles de toit sont interdits.

En UA a, les capteurs solaires sont interdits.

## Façades

La fermeture et occlusion des balcons, loggias et terrasses, sont interdites sur les façades principales et sur les façades sur rues.

L'installation des paraboles en façade est interdite.

Les climatiseurs et pompes à chaleur à l'extérieur (façade, balcon, loggia) sont interdits. Ils devront être intégrés au bâti afin de ne pas dépasser en saillie des façades.

Les murs seront :

- soit en pierres de taille apparentes en assises régulières sans joints apparents,
- soit enduits à la chaux,
- soit en pierres affleurant l'enduit teinté de ton sable.

Tous les décors de façade ou traces de décors doivent être conservés ou restitués ainsi que les trompe-l'œil.

Les gouttières seront obligatoirement en zinc ou en cuivre avec un dauphin en fonte en pied de façade.

Les gouttières intégrées aux génoises sont interdites.

Tout ravalement sera accompagné d'une mise en ordre des réseaux et canalisations en façade : seules les descentes d'eaux pluviales verticales pourront être apparentes en façade, à condition que leur aspect zinc naturel soit conservé (pas de peinture).

Les percements (baies, ouvertures) seront toujours de la proportion plus haute que large respectant la composition générale et les hiérarchies de hauteur du bâti existant.

Le ventail des fenêtres sera recoupé horizontalement par des grands carreaux (2,3 ou 4) suivant la hauteur des fenêtres.

Les volets en bois plein avec des écharpes « Z » sont interdits. Les volets persiennes sont à restituer avec des lames rases. Les volets et les menuiseries en PVC sont interdits.

Les garde-corps, soupiraux, impostes seront en fer forgé.

Les balcons seront constitués d'une armature en métal sur consoles en ferronnerie forgée.

Les plaques et les appuis de fenêtres en ardoise ou en marbre existants seront conservés.

Les menuiseries (porte, porte-fenêtre, fenêtre, fenêtre de toit, baie fixe) seront en bois ou en aluminium prélaqué au four. Les volets roulants, coulissants, ouvrants à la française seront en bois peint.

Les menuiseries anciennes et plus particulièrement les portes d'entrée seront conservées et restaurées ou refaites à l'identique de l'existant.

Les volets et les menuiseries en PVC sont interdits.

Les coffrets techniques seront encastrés et recevront un portillon en bois ou métal peint à l'exclusion du plastique ou PVC.

Les enduits au ciment, les faïences, pierres plaquées en parement et tout matériaux synthétiques, sont interdits.

Les créations de rambarde en tube ou en maçonnerie sont interdites.

Toutes créations de décors ou modifications anachroniques avec la typologie du bâti existant et de son époque (faux linteaux, fausses génoises au-dessus des percements et toutes imitations de matériaux) sont interdites.

### **Locaux commerciaux**

Les devantures commerciales seront soit en bois peint, soit en maçonnerie ou en pierre de taille.

L'emprise d'une devanture doit correspondre au rythme vertical et aux aplombs des ouvertures existantes aux étages.

Les portes principales d'entrée d'immeuble ne doivent pas être intégrées à la devanture commerciale : un espace libre de 15 cm minimum doit être ménagé.

L'emprise commerciale du local sera séparée du niveau de l'étage sans englober ni la fenêtre de l'étage ni la hauteur de son allège.

Les vitrines seront établies à 15 cm minimum en retrait par rapport au nu de la maçonnerie ou en applique si elles sont en bois.

Les vitrines obliques ou cintrées sont interdites.

Les caissons enrouleurs des stores (métalliques à mailles) doivent être implantés à l'intérieur du local.

Les rideaux métalliques pleins et les stores pleins sont interdits.

### **Coloris**

Le nuancier de référence est uniquement celui défini en mairie.

Le choix d'une couleur sera fonction :

- de l'architecture et du décor du bâti existant,

- des traces de pigments anciens encore visibles qui servent de base pour restituer la teinte.

Les soubassements (pied de façade) seront traités différemment des murs.

Les menuiseries, blanches, noires et teinte bois apparent ou naturel sont interdites.

## **11.2 - Dispositions relatives aux secteurs UAb, UAc et UAd**

### **Toitures**

La volumétrie des couvertements du bâti existant doit être maintenue.

La pente des toitures pourra être d'environ 30 %.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les toitures en tuiles, le couvrement sera réalisé en tuile canal d'usage local dans les tons briques non vieilles artificiellement.

Les tuiles plates mécaniques dites « de Marseillaise » en terre cuite rouge, avec une corniche en plâtre mouluré, ne seront acceptées que pour la rénovation de toitures employant déjà ce matériau.

Pour les toitures intégrant une génoise, le couvrement sera réalisé en tuiles canal d'usage local dans les tons briques non vieilles artificiellement.

Pour les toitures intégrant chevrons et voligeages, le couvrement sera réalisé en tuiles canal ou en tuiles plates mécaniques dite « de Marseille » dans les tons briques non vieilles artificiellement. Les chevrons et voligeage doivent être de la même teinte que les menuiseries.

Les souches de cheminées et leurs mitres seront en terre cuite.

Des châssis de toit tel que les tabatières peuvent être implantés aux conditions suivantes:

- châssis métallique et rectangulaire,
- implantation à fleur de couverture,
- un châssis maximum par versant,
- largeur maximum de 0,55 mètre pour les châssis oscillo-basculants.

Les défoncés dans le volume du toit, les terrasses tropéziennes, les surélévations partielles de toit sont interdits.



Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés et seront intégrés dans la composition architecturale ou installés au sol entourés de végétaux.

### Façades

Les murs seront :

- soit en pierres de taille apparentes en assises régulières sans joints apparents,
- soit enduits à la chaux,

Les constructions en ossature bois sont autorisées à condition qu'elles soient majoritairement recouvertes par un autre parement de façade. L'aspect bois de la totalité de la construction est interdit.

Tous les décors de façade ou traces de décors doivent être conservés ou restitués ainsi que les trompe - l'œil.

Tout ravalement sera accompagné d'une mise en ordre des réseaux et canalisations en façade : seules les descentes d'eaux pluviales verticales pourront être apparentes en façade, à condition que leur aspect zinc naturel soit conservé (pas de peinture).

Les percements (baies, ouvertures) seront toujours de la proportion plus haute que large respectant la composition générale et les hiérarchies de hauteur du bâti existant.

Le ventail des fenêtres pourra être divisé en grands carreaux (2, 3 ou 4) suivant la hauteur des fenêtres.

Les volets en bois plein avec des écharpes sont interdits.

Les volets en PVC sont interdits.

Les garde-corps, soupiraux, impostes seront en fer forgé. Dans le cadre de projet d'architecture contemporaine, les gardes corps pourront être constitués d'autres matériaux.

Les balcons seront constitués d'une armature en métal sur consoles en ferronnerie forgée. Dans le cadre de projet d'architecture contemporaine, les balcons pourront être constitués d'autres matériaux.

Les plaques et les appuis de fenêtres en ardoise ou en marbre existants seront conservés.

Les menuiseries (porte, porte - fenêtre, fenêtre, fenêtre de toit, baies fixes, volets roulants, coulissants, ouvrants à la française), seront en bois peint ou en aluminium prélaqué au four.

Pour les constructions intégrant une toiture avec chevrons et voligeages, les menuiseries doivent être de la même teinte que les chevrons et voligeages.

Les menuiseries anciennes seront conservées et restaurées ou refaites à l'identique de l'existant.

Les climatiseurs et pompes à chaleur à l'extérieur (façade, balcon, loggia) sont interdits, ils devront être intégrés dans le bâti.

Les coffrets techniques seront encastrés et recevront un portillon en bois ou métal peint à l'exclusion du plastique ou PVC.

Les enduits au ciment, les faïences, pierres plaquées en parement et tous matériaux synthétiques, sont interdits.

Toutes créations de décors ou modifications anachroniques avec la typologie du bâti existant et de son époque (faux linteaux, fausses génoises au-dessus des percements et toutes imitations de matériaux) sont interdites.

### **Locaux commerciaux**

#### **Dans les secteurs UAb et UAc :**

Les devantures commerciales seront soit en bois peint, soit en maçonnerie ou en pierre de taille. L'emprise d'une devanture doit correspondre au rythme vertical et aux aplombs des ouvertures existantes aux étages.

Les portes principales d'entrée d'immeuble ne doivent pas être intégrées à la devanture commerciale : un espace libre de 15 cm minimum doit être ménagé.

L'emprise commerciale du local sera séparée du niveau de l'étage sans englober ni la fenêtre de l'étage ni la hauteur de son allège.

Les vitrines seront établies à 15 cm minimum en retrait par rapport au nu de la maçonnerie ou en applique si elles sont en bois.

Les vitrines obliques sont interdites.

Les caissons enrouleurs des stores (métalliques à mailles) doivent être implantés à l'intérieur du local. Les rideaux métalliques pleins et les stores pleins sont interdits.

#### **Dans le secteur UAd :**

Non règlementé.

### **Coloris**

Le nuancier de référence est uniquement celui défini en mairie.

Le choix d'une couleur sera fonction :

- de l'architecture et du décor du bâti existant,

- des traces de pigments anciens encore visibles qui servent de base pour restituer la teinte.

Les menuiseries, blanches, noires et teinte bois apparent ou naturel sont interdites.

### **11.3 - DANS L'ENSEMBLE DES SECTEURS:**

Les clôtures opaques sont interdites. Sont autorisés les grilles, les grillages doublés par une végétation.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public devront être intégrés au mieux dans leur environnement de façon à diminuer au maximum leur impact visuel.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

### **Dans le secteur UAa**

Non règlementé.

### **Dans les secteurs UAb, UAc et UAd :**

Les règles de stationnement sont les suivantes :

- pour la création d'habitation, hormis les logements aidés par l'Etat : au minimum 1,5 place de stationnement par logement, et de plus pour l'habitat collectif 0,2 place de stationnement pour deux-roues par logement.
- pour les établissements hospitaliers, les cliniques ou les maisons de retraite, au minimum 1,5 place de stationnement par lit, et 10 places de stationnement deux-roues.
- pour les hôtels ou les résidences avec services : au minimum 1 place de stationnement par chambre et 10 places de stationnement deux-roues.
- pour les établissements scolaires ou extrascolaires :
  - du 1er degré, haltes-garderies et crèches : au minimum 1 place de stationnement pour 20 enfants et 1 place par emploi administratif,
  - pour les établissements du 1er cycle d'enseignement secondaire : au minimum 1 place pour 20 élèves et 1 place par emploi administratif,
  - pour les lycées : au minimum 1 place de stationnement pour 10 élèves.

Ces établissements, à l'exception des écoles du 1er degré des haltes-garderies et des crèches, doivent en outre comporter un parc de stationnement pour les deux roues (15 m<sup>2</sup> pour 30 élèves).

Pour les équipements recevant du public, les salles de réunion ou de spectacle comprenant plus de 50 places de capacité d'accueil : au minimum 2 places de stationnement et 0,5 place de stationnement deux-roues pour 10 places de capacité d'accueil.

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

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

#### **Dans l'ensemble de la zone UA :**

Les surfaces libres de toute occupation du sol, ainsi que les dalles de couverture des aires de stationnement réalisées en sous-sol ne supportant pas de bâtiment en superstructure, devront être traitées en espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de stationnement. Ces arbres seront répartis régulièrement entre les places de stationnement et non pas uniquement regroupés.

Les plantations existantes doivent être maintenues, transplantées ou remplacées par un nombre égal d'arbres de haute tige de force 18/20 minimum. Cette disposition s'applique également aux coupes et abatages d'arbres dispensés d'autorisation, au regard des dispositions des articles L.421-6 et L.421-8 du code de l'urbanisme. Les équipements collectifs, les équipements publics, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public ne sont pas soumis à cette disposition.

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

Non règlementé.

## CHAPITRE II - ZONE UB

La zone UB correspond aux quartiers périurbains de Vallauris et Golfe-Juan ainsi qu'aux quartiers d'habitat collectif et comprend cinq secteurs :

- secteur UBa,
- secteur UBb,
- secteur UBc,
- secteur UBd,
- secteur UBe

### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites les occupations et utilisation du sol ci-après :**

- toute construction ou tout aménagement, sur une bande de 10 mètres à partir de l'axe des vallons non recouverts tels que figurés sur la carte « le lit des vallons » (p.18), à l'exception des ouvrages de franchissement et des travaux et ouvrages nécessaires aux services publics. En zone rouge du P.P.R.i, les ouvrages de franchissement sont autorisés avec prescriptions, conformément au règlement du P.P.R.i.
- le changement de destination d'un local commercial ou artisanal en local à usage d'habitation lorsqu'il est situé en rez-de-chaussée et en façade des rues suivantes :
  - zone UB a : avenue de la Liberté, avenue des Frères Roustan, avenue de Belgique, avenue de l'Hôpital,
  - zone UB b : avenue de la Liberté, avenue du Tapis Vert,
  - zone UB c : avenue de la Liberté,
  - zone UB d : avenue de la Liberté,
  - zone UB e : avenue du Tapis Vert ;
- pour la création d'habitation comportant plus de cinq logements, les aires de stationnement de surface ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration autres que celles admises à l'article UB2 ;
- les commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> de S.H.O.N ;
- les entrepôts de plus de 100 m<sup>2</sup> de SHON sauf s'ils sont liés aux activités d'artisanat d'art ;

- la transformation d'annexes ou de garages existants sur limites séparatives en surfaces habitables ;
- les aires de stockages de matériaux ;
- les abris légers en bois de plus de 9 m<sup>2</sup>;
- les constructions à usage d'habitation légère de loisirs ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage agricole, à l'exception des serres ;
- les caravanes isolées ;
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les parcs d'attractions ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ;
- les carrières.

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

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

### **Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, liées aux activités d'artisanat d'art, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, ni en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public,
- les affouillements et les exhaussements de sol indispensables aux constructions,
- un seul abri léger en bois sera autorisé par unité foncière.

Dans le secteur d'étude (servitude d'urbanisme en secteur UBd), au titre de l'article L.123-2-a, ne sont admis que la réfection, l'adaptation, le changement de destination et l'extension limitée des constructions existantes dans une limite de 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.B.

### ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire à la fois aux exigences :

- de sécurité,
- de défense contre l'incendie,
- de ramassage des ordures ménagères.

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

Dans le cas de la réalisation d'une opération d'urbanisme groupée (lotissement, permis de construire groupés, ZAC) et d'immeubles d'habitat collectif, les voies internes nouvellement créées (à double issue de préférence) ont des rayons de courbure supérieurs à 9 mètres, une pente en long inférieure à 15%, et une bande de roulement d'une largeur minimum de 5 mètres ou toute autre solution agréée par le SDIS.

Dans le cas d'une opération d'urbanisme individuelle, les voies internes nouvellement créées (à double issue de préférence) ont des rayons de courbure supérieurs à 9 mètres, une pente en long inférieure à 15%, et une bande de roulement d'une largeur minimum de 3 mètres ou toute autre solution agréée par le SDIS.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions ou aux aménagements liés aux logements existants sauf dans le cas de création de logements supplémentaires et de voies nouvelles.

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

Il est interdit de réaliser deux accès différents sur la même voie. Les équipements collectifs et les équipements publics ne sont pas soumis à cette disposition.

Pour la création des accès, il devra être tenu compte de l'élargissement du projet de la voie sur laquelle ils se raccordent (l'aménagement d'un palier pour les terrains en pente sera nécessaire).

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées à l'intérieur de l'ilot de propriété en plate-forme de retournement dimensionnée pour les véhicules de secours.

Des pans coupés de visibilité à 45° doivent être aménagés de part et d'autres du raccordement de l'accès avec la voirie principale et le portail doit être implanté 2,50 mètres en recul du pan coupé.

Les rampes d'accès et de sorties des garages ne devront pas avoir une pente supérieure à 3% dans les 6 mètres jouxtant la voie.

## ARTICLE UB 4 - DESSERTTE PAR LES RESEAUX

Tous travaux de branchement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone, non destinés à desservir une construction régulièrement édifiée ou une installation autorisée, sont interdits.

### Eau

Toute construction régulièrement édifiée ou installation autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### Assainissement

#### Eaux usées et eaux vannes :

Toute installation autorisée ou construction régulièrement édifiée requérant un système d'assainissement doit être raccordé par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les installations classées tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées, avant de rejoindre le milieu naturel.

L'évacuation des eaux usées et eaux vannes dans les fossés ou dans les vallons est interdite.

#### Eaux pluviales :

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Tout terrain recevant une construction ou une opération d'aménagement d'ensemble devra comporter les ouvrages nécessaires pour collecter les eaux pluviales et les évacuer gravitairement dans le réseau public.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, il devra être réalisé les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales et les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans les caniveaux, fossés, vallons, prévus à cet usage.

Il pourra être imposé des aménagements particuliers en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur évacuation.



### **Déchets**

Pour les immeubles d'habitat collectif et les lotissements, tout nouveau projet devra prévoir un local, permettant le stockage, la manutention et le nettoyage des bacs roulants nécessaires à la collecte des emballages recyclables et des ordures ménagères.

Ce local sera réalisé conformément au règlement sanitaire départemental et permettra d'entreposer et de déplacer les bacs de manière aisée :

- soit à l'intérieur des bâtiments, dans un local spécifiquement aménagé,
- soit à l'extérieur des bâtiments, dans une construction spécifique ou sur une aire de stockage minéralisée et délimitée.

Ce local sera suffisamment dimensionné pour contenir le nombre de bacs nécessaires aux besoins des occupants pour le stockage simultané et différencié des ordures ménagères d'une part et des emballages recyclables de l'autre.

### **Autres installations techniques**

Toutes les installations nouvelles depuis les voies publiques jusqu'aux constructions devront être réalisées en souterrain.

### **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé. Aucune surface minimale de terrain n'est requise pour construire.

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

Dans l'ensemble des secteurs :

- les équipements collectifs, les équipements publics, les installations, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public, peuvent s'implanter :
  - à l'alignement ou en retrait des voies publiques,
  - en limite ou en retrait des voies privées.
- les parkings en sous - sol des équipements collectifs et des équipements publics peuvent s'implanter :
  - à l'alignement ou en retrait des voies publiques,
  - en limite ou en retrait des voies privées.

- **Voie publique** :

Toute construction (balcons et oriels non inclus) y compris les piscines, bassins, plans d'eau et serres, devra s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement.

Pour les parcelles frappées d'un alignement repéré au plan d'alignement, d'une servitude au titre de l'article L.123-2-c du code de l'urbanisme ou d'un emplacement réservé d'infrastructure repéré sur les plans graphiques, toute construction (balcon et oriels compris) y compris les piscines, bassins, plans d'eau et serres devra s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement futur.

En bordure de la future RD 6007, les constructions à usage d'habitation devront s'implanter à 35 mètres de l'axe de la voie. Les autres constructions devront s'implanter à 25 mètres de l'axe de la voie.

Les bassins de rétention d'eaux pluviales enterrés devront s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres de la voie.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

En secteur UB c, toute construction doit s'implanter au-delà de la marge de recul figurant sur le document graphique 3.

- **Voie privée** :

1. *Voie privée ne se terminant pas en impasse ou faisant l'objet d'une servitude au titre de l'article L.123-2-c du code de l'urbanisme ou d'un emplacement réservé d'infrastructure repérés sur les plans graphiques*

Toute construction (balcons et oriels non inclus) y compris les piscines, bassins, plans d'eau et serres, devra s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise de la voie privée.

Les bassins de rétention d'eaux pluviales enterrés devront s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres de la voie.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

2. Voie privée se terminant en impasse ou ne faisant pas l'objet d'une servitude au titre de l'article L.123-2-c du code de l'urbanisme ou d'un emplacement réservé d'infrastructure repérés sur les plans graphiques

Se conformer aux règles de l'article UB 7.

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

Tout point de toute construction (balcons et oriels compris) doit être éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la hauteur des constructions diminuée de 4 mètres; cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres. Toutefois en UBe, toute construction, à tous ses niveaux, doit être édifiée sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Toute construction, à tous ces niveaux, doit être édifiée à 5 mètres de la limite séparative de fond de propriété et des limites longeant les voies privées.

Tout bâtiment ainsi que les piscines, bassins et plans d'eau et serres, devra être éloignée en tout point d'au moins 10 mètres des axes de vallons non recouverts identifiés sur la carte « Le lit des vallons » page 18 du présent règlement.

Les constructions liées au stationnement des véhicules sont autorisées au droit des limites de l'unité foncière ou en respectant une marge de recul au moins égale à 3 mètres.

Dans le cas de parcelles étroites (largeur égale ou inférieure à 15 mètres), les constructions peuvent être éloignées des limites séparatives d'une distance minimum de 3 mètres à condition que leur hauteur ne soit pas supérieure à 6 mètres ; cette disposition ne s'applique que dans la partie de l'unité foncière dont la largeur est ou inférieure à 15 mètres, et si la construction ne peut pas être réalisée dans une partie plus large de l'unité foncière.

Les piscines, bassins et plans d'eau doivent être construits à une distance minimum de 4 mètres des limites séparatives. Toutefois, les bassins de rétention d'eaux pluviales enterrés devront s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres des limites séparatives

Les serres doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à leur hauteur avec une distance minimum de 3 mètres.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

Les équipements collectifs, les équipements publics, les installations, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public, peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

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

Non règlementé.

## ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble des secteurs, les équipements collectifs, les équipements publics, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou horticoles ne sont pas soumis aux règles du présent article.

### Dans le secteur UBa :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'îlot de propriété.

### Dans les secteurs UBb, UBc et UBd

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'îlot de propriété.

### Dans les secteurs UBe

Non règlementé.

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

### Dans toute la zone UB :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades, du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égot du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Seule l'excavation nécessaire pour la réalisation de la rampe d'accès au garage en sous-sol ne sera pas prise en compte pour le calcul de la hauteur.

La hauteur des ouvrages tels que réservoirs, machineries, chaufferies, édicules d'ascenseurs et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des constructions ne devra pas excéder 2,50 mètres de hauteur par rapport à l'égot du toit. Ces ouvrages devront être implantés à 3 mètres minimum du nu des façades. Dans le cas des parcelles étroites (largeur égale ou inférieure à 15 mètres), ces ouvrages devront être implantés à 1 mètre minimum du nu des façades.

L'implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au minimum.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,50 mètre de hauteur au-dessus du sol.

La hauteur des constructions liées au stationnement édifiées en limite de propriété ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 3 mètres au faîtage.

La hauteur des murs d'encuvement des piscines, bassins et plans d'eau ne pourra excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel ou excavé. Dans le cas de piscines à débordement, la hauteur ne devra pas excéder 1 mètre.

Les restanques existantes seront maintenues dans leur altimétrie.

Les restanques à créer n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.

Dans le cadre d'une réhabilitation de restanques existantes dont la hauteur est supérieure à 2 mètres, les restanques pourront être réhabilitées et maintenues en leur hauteur originelle.

Les exhaussements n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.

La hauteur des murs de soutènement des exhaussements à créer n'excèdera pas 2 mètres.

La hauteur fixée ci-dessous relative aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public, pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

**Dans le secteur UBa :**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 mètres.

La hauteur des équipements collectifs et des équipements publics ne devra pas excéder 17 mètres.

**Dans le secteur UBb et UBe :**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 mètres.

La hauteur des équipements collectifs et des équipements publics ne devra pas excéder 15 mètres.

**Dans le secteur UBc :**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 9 mètres.

La hauteur des équipements collectifs et des équipements publics ne devra pas excéder 12 mètres.

**Dans le secteur UBd :**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres.

La hauteur des équipements collectifs et des équipements publics ne devra pas excéder 9 mètres.

## **ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **Dispositions générales :**

Les constructions doivent contribuer à l'harmonie de leur environnement par les bonnes proportions de leur volume et de leurs éléments de façades ainsi que par la qualité des matériaux mis en œuvre et par le choix des couleurs employés pour leur embellissement.

Les bâtiments et ouvrages annexes doivent être aussi soignés que les bâtiments principaux et s'harmoniser entre eux, tant par le choix des matériaux que par celui des couleurs et la qualité des finitions.

Les panneaux, capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques seront intégrés dans la composition architecturale ou installés au sol entourés de végétaux.

### **Toitures**

Les antennes ou tout dispositif de réception de télévision, ne pourront être implantés en toiture qu'à raison d'un seul élément par copropriété ou, le cas échéant, par propriété.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les toitures en tuiles, le revêtement sera réalisé en tuile canal d'usage local de teintes terre cuite, neuves ou vieilles, les autres teintes ainsi que les tuiles vieillies artificiellement sont interdites.

Les tuiles mécaniques plates sont interdites, à l'exception des tuiles plates mécaniques dites « de Marseille » en terre cuite rouge.

Pour les toitures intégrant des tuiles plates mécaniques dites « de Marseille », des saillies de toitures peuvent atteindre 0,60 mètre.

### **Façades**

Les constructions à ossature bois sont autorisées à condition qu'elles soient majoritairement recouvertes par un parement de façade d'usage local. L'aspect bois de la totalité de la construction est interdit.

L'installation des paraboles en façade est interdite.

Les climatiseurs, les pompes à chaleur à l'extérieur sont interdits, ils devront être intégrés dans le bâti.

La fermeture et occlusion des balcons, loggias et terrasses, sont interdites sur les façades sur rues.

### Coloris

Le nuancier de référence est celui défini en mairie.

### Clôtures

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut surmonté d'un grillage.

Les clôtures pleines ou opaques sont interdites.

### Restanques, exhaussements et soutènements

Les murs de soutènement devront respecter l'aspect et les matériaux traditionnels des restanques en pierres de pays appareillées en profondeur. Les enrochements sous forme de murs cyclopéens sont interdits.

Les murs de soutènement et clôtures comporteront des dispositifs destinés à assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

### Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif :

Ils devront être intégrés au mieux dans leur environnement de façon à diminuer au maximum leur impact visuel.

## ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le même îlot de propriété que la construction.

Pour la création de plus de cinq logements, les aires de stationnement de surface sont interdites. Toutefois dans le cadre d'un changement de destination à usage d'habitation, les aires de surfaces existantes peuvent être maintenues à hauteur de 1 place de stationnement par logement.

Les règles de stationnement sont les suivantes :

- Pour la création de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :
  - il sera aménagé 1 place de stationnement par logement,
  - pour les volumes d'habitations comprenant plus de 2 logements, 1 place de stationnement par logement et 1 place de stationnement pour deux-roues pour 2 logements.

- Pour la création de 2 logements maximum : au minimum 2 places de stationnement par logement.
- Pour la création de plus de 2 logements, au minimum 2 places de stationnement par logement, 1 place de stationnement pour deux-roues pour 2 logements.
- Pour la création de plus de 100 m<sup>2</sup> de SHON à usage de bureau, de commerce ou de restaurant, au minimum 1,5 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de SHON.
- Pour les établissements hospitaliers, les cliniques ou les maisons de retraite, au minimum 1,5 place de stationnement par lit et 10 places de stationnement deux-roues.
- Pour les hôtels ou les résidences avec services : au minimum 1 place de stationnement par chambre et 10 places de stationnement deux-roues.
- Pour les établissements scolaires ou extrascolaires :
  - du 1er degré, haltes-garderies et crèches : au minimum 1 place de stationnement pour 20 enfants et 1 place par emploi administratif,
  - pour les établissements du 1er cycle d'enseignement secondaire : au minimum 1 place pour 20 élèves et 1 place par emploi administratif,
  - pour les lycées : au minimum 1 place de stationnement pour 10 élèves,

Ces établissements, à l'exception des écoles du 1er degré, haltes-garderies et crèches doivent en outre comporter un parc de stationnement pour les deux roues (15 m<sup>2</sup> pour 30 élèves).

- Pour les équipements recevant du public, les salles de réunion ou de spectacle comprenant plus de 50 places de capacité d'accueil : au minimum 2 places de stationnement véhicule et 0,5 place de stationnement deux-roues pour 10 places de capacité d'accueil.

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

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

### **Dans toute la zone UB :**



Les surfaces libres de toute occupation du sol, ainsi que les dalles de couverture des aires de stationnement réalisées en sous-sol ne supportant pas de bâtiment en superstructure, devront être traitées en espaces verts.

Les plantations existantes doivent être maintenues, transplantées ou remplacées par un nombre au moins égal d'arbres de force 18/20 minimum. Cette disposition s'applique également aux coupes et abatages d'arbres dispensés d'autorisation, au regard des dispositions des articles L.421-6 et L.421-8 du code de l'urbanisme. Ces arbres doivent être répartis sur le terrain, à ce titre, les arbres plantés pour créer les haies ne peuvent être comptabilisés comme arbres de remplacement.

Les arbres fruitiers caractéristiques du patrimoine agreste (agrumes, oliviers, plaqueminières, etc.) ne pourront être arrachés qu'à la condition impérative d'être un obstacle majeur à la construction projetée. Dans un tel cas, chaque arbre arraché devra être transplanté ou remplacé par un arbre de même essence et de force 18/20 minimum. Cette disposition s'applique également aux coupes et abatages d'arbres dispensés d'autorisation, au regard des dispositions des articles L.421-6 et L.421-8 du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de plus de 1,50 m de haut destiné à devenir un arbre de haute futaie pour 2 places de stationnement.

La largeur des restanques, soutènements et exhaussements à créer sera d'au moins 3 mètres.

Les espaces libres intérieurs et notamment les marges de reculement seront aménagés en espace planté.

Les constructions, voies d'accès, aires de stationnement, piscines, tennis, doivent être implantées de manière à préserver au mieux les arbres existants.

#### **Dans le secteur UBc :**

Au minimum 50% de la surface de l'îlot de propriété doit être traité en espace vert sans imperméabilisation du sol.

### **ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Dans le secteur UBa et UBc:**

Non règlementé.

#### **Dans le secteur UBb :**

Le coefficient d'occupation des sols est de 1.

**Dans le secteur UBc :**

Le coefficient d'occupation des sols est de 0,50.

**Dans le secteur UBd :**

Le coefficient d'occupation des sols est de 0,30.

Toutefois, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les équipements collectifs, les équipements publics, les bâtiments sanitaires ou hospitaliers et les équipements d'infrastructure.

**Dans les secteurs UBb, UBc et UBd**

En application de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme :

*« Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.*

*Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division. En cas de division d'une parcelle bâtie, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors œuvre nette des bâtiments existants sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa. ».*

### CHAPITRE III - ZONE UC

La zone UC correspond aux quartiers pavillonnaires et résidentiels occupant les collines de Vallauris et Golfe-Juan et comprend cinq secteurs :

- secteur UCa,
- secteur UCb,
- secteur UCc,
- secteur UCd,
- secteur UCe.

#### ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdits les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- toute construction ou tout aménagement, sur une bande de 10 mètres à partir de l'axe des vallons non recouverts tels que figurés sur la carte « le lit des vallons » (p.18), à l'exception des ouvrages de franchissement et des travaux et ouvrages nécessaires aux services publics. En zone rouge du P.P.R.i, les ouvrages de franchissement sont autorisés avec prescriptions, conformément au règlement du P.P.R.i.
- les installations classées,
- les ouvrages techniques autres que ceux nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public ;
- les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de SHON ;
- la transformation d'annexes ou de garages existants implantés en limites séparatives en surfaces habitables ;
- les entrepôts de plus de 50 m<sup>2</sup> de SHON ;
- les aires de stockages de matériaux ;
- les abris légers en bois de plus de 9 m<sup>2</sup> ;
- les constructions à usage d'habitation légère de loisirs ;
- les constructions à usage industriel et artisanal ;
- les caravanes isolées ;

- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les parcs d'attractions ;
- les carrières ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.

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

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitation à raison d'un volume de logement par tranche de superficie minimum décrite à l'article UC 5,
- les affouillements et les exhaussements de sol indispensables aux constructions les aires de jeux et de sports,
- les serres, les locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et horticoles,
- un seul abri léger en bois sera autorisé par unité foncière.

## ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire à la fois aux exigences :

- de sécurité,
- de défense contre l'incendie,
- de ramassage des ordures ménagères.

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

Dans le cas de la réalisation d'une opération d'urbanisme groupée (lotissement, permis de construire groupés, ZAC) et d'immeubles d'habitat collectif, les voies internes nouvellement créées (à double issue de préférence) ont des rayons de courbure supérieurs à 9 mètres, une

penne en long inférieure à 15%, et une bande de roulement d'une largeur minimum de 5 mètres ou toute autre solution agréée par le SDIS.

Dans le cas d'une opération d'urbanisme individuelle, les voies internes nouvellement créées (à double issue de préférence) ont des rayons de courbure supérieurs à 9 mètres, une pente en long inférieure à 15%, et une bande de roulement d'une largeur minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions ou aux aménagements liés aux logements existants, sauf dans le cas de création de logements supplémentaires et de voie nouvelle.

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

Il est interdit de réaliser deux accès différents sur la même voie. Les équipements collectifs et les équipements publics ne sont pas soumis à cette disposition.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées à l'intérieur de l'îlot de propriété en plate-forme de retournement dimensionnée pour les véhicules de secours.

Des pans coupés de visibilité à 45° doivent être aménagés de part et d'autre du raccordement de l'accès avec la voirie principale et le portail doit être implanté 2,50 mètres en recul du pan coupé.

Les rampes d'accès et de sorties des garages ne devront pas avoir une pente supérieure à 3% dans les 6 mètres jouxtant la voie.

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

Tous travaux de branchement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone, non destinés à desservir une construction régulièrement édifiée ou une installation autorisée, sont interdits.

##### **Eau**

Toute construction régulièrement édifiée ou installation autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Dans le cadre d'usage spécifique de l'eau, toutes dispositions devront être prises pour éviter tout retour éventuel d'eau non potable dans le réseau d'alimentation.

## Assainissement

### Eaux usées et eaux vannes :

Toute installation autorisée ou construction régulièrement édifiée requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les installations classées tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur. Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées, avant de rejoindre le milieu naturel.

L'évacuation des eaux usées et eaux vannes dans les fossés ou dans les vallons est interdite.

A défaut de réseau d'assainissement collectif, pour l'habitat individuel, un dispositif d'assainissement individuel sera admis sous réserve d'être conforme aux réglementations en vigueur.

Tout nouveau dispositif d'assainissement individuel devra être conçu de façon à pouvoir être débranché et la construction sera raccordée obligatoirement au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

### Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Tout terrain recevant une construction ou un lotissement devra comporter les ouvrages nécessaires pour collecter les eaux pluviales et les évacuer gravitairement dans le réseau public.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, il devra être réalisé les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales et les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans les caniveaux, fossés, vallons, prévus à cet usage.

Dans tous les cas, il exigé la réalisation d'un bassin de rétention suivant la réglementation communale en vigueur.

## Déchets

Pour les immeubles d'habitat collectif, les lotissements et les permis groupés, tout nouveau projet devra prévoir un local, permettant le stockage, la manutention et le nettoyage des bacs roulants nécessaires à la collecte des emballages recyclables et des ordures ménagères.

Ce local sera réalisé conformément au règlement sanitaire départemental et permettra d'entreposer et de déplacer les bacs de manière aisée :

- soit à l'intérieur des bâtiments, dans un local spécifiquement aménagé,
- soit à l'extérieur des bâtiments, dans une construction spécifique ou sur une aire de stockage minéralisée et délimitée.

Ce local sera suffisamment dimensionné pour contenir le nombre de bacs nécessaires aux besoins des occupants pour le stockage simultané et différencié des ordures ménagères d'une part et des emballages recyclables de l'autre.

#### **Autres installations techniques**

Toutes les installations nouvelles depuis les voies publiques jusqu'aux constructions doivent être réalisées en souterrain.

### **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à :

- 1500 m<sup>2</sup> dans les secteurs UCa et UCb,
- 2000 m<sup>2</sup> dans le secteur UCc,
- 2500 m<sup>2</sup> dans le secteur UCd,
- 3000 m<sup>2</sup> dans le secteur UCe.

Ce minimum s'applique à l'intérieur des lots de lotissement.

Ce minimum ne s'applique pas dans le cadre de l'extension d'une construction à usage d'habitation, des piscines, de garages liés à une construction existante ou des constructions de serres horticoles.

Ce minimum ne s'applique pas pour les équipements collectifs, les équipements publics, les installations et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

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

Dans l'ensemble des secteurs :

- les équipements collectifs, les équipements publics, les installations et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public, peuvent s'implanter :
  - à l'alignement ou en retrait des voies publiques,
  - en limite ou en retrait des voies privées.
  
- les parkings en sous - sol des équipements collectifs et des équipements publics peuvent s'implanter :
  - à l'alignement ou en retrait des voies publiques,
  - en limite ou en retrait des voies privées.

### - Voie publique :

Toute construction, y compris les serres, devra s'implanter par tous ses niveaux et en tout point, à une distance de 5 mètres minimum de l'alignement.

Pour les parcelles frappées d'un alignement repéré au plan d'alignement, ou d'une servitude au titre de l'article L.123-2-c du code de l'urbanisme ou d'un emplacement réservé d'infrastructures repéré sur les plans graphiques, toute construction, y compris les serres, devra s'implanter par tous ses niveaux et en tout point, à une distance de 5 mètres minimum de l'alignement futur.

En bordure d'une voie départementale, toute construction, y compris les serres, devra s'implanter en tout point à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement futur.

En secteur UCd, toute construction doit s'implanter au-delà de la marge de recul figurant sur le document graphique n° 3a.

Les bassins de rétention d'eaux pluviales enterrés devront s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres de la voie.

Toutefois, les garages peuvent être implantés :

- à 2 mètres minimum en retrait de l'alignement, lorsqu'ils sont édifiés en excavation dans les terrains situés en contre-haut des voies. De part et d'autre de leur entrée, la visibilité



doit être assurée par des pans coupés à 45°. Leur dalle de couverture peut être agrémentée de plantation,

- à l'alignement des voies lorsqu'ils sont édifiés en contrebas de ces voies à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée et qu'elle soit agrémentée de plantation.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

- **Voie privée :**

1. *Voie privée ne se terminant pas en impasse ou faisant l'objet d'une servitude au titre de l'article L. 123-2-c du code de l'urbanisme ou d'un emplacement réservé d'infrastructure repéré sur les plans graphiques:*

Toute construction, y compris les serres, devra s'implanter par tous ses niveaux et en tout point, à une distance de 5 mètres minimum de la limite d'emprise de la voie privée.

Les bassins de rétention d'eaux pluviales enterrés devront s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres de la voie.

Les garages peuvent être implantés :

- à 2 mètres minimum en retrait de l'alignement, lorsqu'ils sont édifiés en excavation dans les terrains situés en contre-haut des voies. De part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45°. Leur dalle de couverture peut être agrémentée de plantation,
- à l'alignement des voies lorsqu'ils sont édifiés en contrebas de ces voies à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée et qu'elle soit agrémentée de plantation.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

2. *Voie privée se terminant en impasse ou ne faisant pas l'objet d'une servitude au titre de l'article L. 123-2-c du code de l'urbanisme ou d'un emplacement réservé d'infrastructure repéré sur les plans graphiques:*

Se conformer aux dispositions de l'article UC 7.

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

Toute construction, y compris les piscines, bassins, plans d'eau devra s'implanter en tout point à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

Les murs de soutènement et les murs de restanques ne sont pas soumis à cette disposition.

Tout bâtiment ainsi que les piscines, bassins et plans d'eau et serres, devra être éloignée en tout point d'au moins 10 mètres des axes de vallons non recouverts identifiés page 18 du présent règlement.

Les bassins de rétention d'eaux pluviales enterrés devront s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres des limites séparatives.

Les constructions liées au stationnement des véhicules sont autorisées au droit des limites de l'unité foncière ou en respectant une marge de recul au moins égale à 3 mètres.

Les serres doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à leur hauteur, avec un maximum de 5 mètres.

Les équipements collectifs, les équipements publics, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, ne sont pas soumis aux règles du présent article.

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

Les bâtiments à usage d'habitation situés sur une même propriété doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres.

**ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

Dans l'ensemble des secteurs, les équipements collectifs, les équipements publics, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou horticoles et les serres ne sont pas soumis aux règles du présent article.

**Dans le secteur UCa :**

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 15 % de la superficie de l'îlot de propriété.

**Dans les secteurs UCb et UCc :**

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 10% de la superficie de l'îlot de propriété.

**Dans les secteurs UCd et UCe :**

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 8 % de la superficie de l'îlot de propriété.

**ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades, du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne pourra excéder 7 mètres et dans les terrains d'une pente supérieure à 20 %, les constructions s'inscrivent en dessous d'un plan parallèle au terrain naturel ou excavé, tracé à une distance verticale de 7 mètres. Seule l'excavation nécessaire pour la réalisation de la rampe d'accès au garage en sous-sol ne sera pas prise en compte pour le calcul de la hauteur.

La hauteur frontale pourra atteindre 8 mètres du point le plus bas au point le plus haut de la construction, toitures et cheminées non comprises, à condition que les constructions s'inscrivent au dessous d'un plan parallèle au terrain naturel ou excavé, tracé à une distance verticale correspondant à la hauteur absolue, soit 7 mètres. Seule l'excavation nécessaire pour la réalisation de la rampe d'accès au garage en sous-sol ne sera pas prise en compte pour le calcul de la hauteur.

Au-dessus des hauteurs maxima autorisées pour les murs de façade, ne peuvent être construites que les toitures, inclinées de 25 à 30% au dessus du plan horizontal.

La hauteur des équipements collectifs et des équipements publics ne devra pas excéder 12 mètres.

La hauteur des ouvrages tels que réservoirs, machineries, chaufferies, édicules d'ascenseurs et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des constructions ne devra pas excéder 2,50 mètres de hauteur par rapport à l'égout du toit. Ces ouvrages devront être implantés à 3 mètres minimum du nu des façades. Dans le cas des parcelles étroites (largeur égale ou inférieure à 15 mètres), ces ouvrages devront être implantés à 1 mètre minimum du nu des façades.

La hauteur des constructions annexes isolées ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 3 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions liées au stationnement des véhicules, autorisées au droit des limites de l'unité foncière ou respectant une marge de recul, est limitée à 2,50 mètres à l'égout du toit et 3 mètres au faîtage.

La hauteur des murs d'encuvement des piscines, bassins, plans d'eau ne peut excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel ou excavé. Dans le cas de piscines à débordement, la hauteur ne devra pas excéder 1 mètre.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,50 mètre de hauteur au-dessus du sol.

Dans le cas de création de restanques, les nouveaux murs n'excéderont pas 1,50 mètre de hauteur. Si le terrain comporte des restanques existantes, les restanques créées respecteront leur altimétrie sans toutefois excéder 1.50 m. de hauteur.

Dans le cadre d'une réhabilitation de restanques existantes dont la hauteur est supérieure à 1,50 mètre, les restanques pourront être réhabilitées et maintenues en leur hauteur originelle.

Dans le cas de remblais, la hauteur des murs de soutènement n'excédera pas 1,50 mètre de hauteur.

La hauteur au faîtage des serres horticoles ne doit pas dépasser 7 mètres.

Pour les zones concernées par une servitude de vue figurant sur les documents graphiques, les constructions situées en bordure de chemin sont soumises à une servitude de champ de vue.

Les constructions devront se trouver en dessous d'une surface générée par une droite dont la définition est la suivante :

- elle passe par un point situé à 1 mètre au-dessus du bord extérieur de la voie,
- elle est située dans un plan perpendiculaire à l'axe de la route,
- elle fait un angle de 5° avec l'horizontale,
- dirigée vers le bas et vers l'extérieur, elle se situe au-dessous de l'horizontale.

La hauteur fixée ci-dessus relative aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

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

### **Dispositions générales :**

Les constructions doivent contribuer à l'harmonie de leur environnement par les bonnes proportions de leur volume et de leurs éléments de façades ainsi que par la qualité des matériaux mis en œuvre et par le choix des couleurs employées pour leur embellissement.

Les bâtiments et ouvrages annexes doivent être aussi soignés que les bâtiments principaux et s'harmoniser entre eux, tant par le choix des matériaux que par celui des couleurs et la qualité des finitions

Les panneaux, capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques seront intégrés dans la composition architecturale ou installés au sol entourés de végétaux.

Toute intervention sur un mur existant en pierre, y compris les murs de soutènement (reconstruction partielle ou totale, extension), devra s'établir à l'identique des caractéristiques d'aspect de la maçonnerie traditionnelle (pierres de pays appareillées en profondeur).

### **Toitures**

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les antennes ou tout dispositif de réception de télévision, ne pourront être implantées en toiture qu'à raison d'un seul élément par propriété.

Pour les toitures en tuiles, le couvrement sera réalisé en tuile canal d'usage local de teintes terre cuite, neuves ou vieilles, les autres teintes ainsi que les tuiles vieillies artificiellement sont interdites.

Les tuiles mécaniques plates sont interdites, à l'exception des tuiles plates mécaniques dites « de Marseille » en terre cuite rouge.

Pour les toitures intégrant des tuiles plates mécaniques dites « de Marseille », des saillies de toitures peuvent atteindre 0,60 mètre.

### **Façades**

Les constructions en ossature bois sont autorisées à condition qu'elles soient majoritairement recouvertes par un parement de façade. L'aspect bois de la totalité de la construction est interdit.

L'installation des paraboles en façade est interdite.

Les climatiseurs, les pompes à chaleur à l'extérieur sont interdits, ils devront être intégrés dans le bâti.

Hormis les serres, le linéaire horizontal de façade par bâtiment, quelque soit sa géométrie, ne peut excéder :

- 20 mètres pour les terrains d'une surface de 1 500 à 5 000 m<sup>2</sup>
- 30 mètres pour les terrains d'une superficie de 5 000 à 10 000 m<sup>2</sup>
- 35 mètres pour les terrains d'une superficie supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>

### **Coloris**

Le nuancier de référence est celui défini en mairie.

### **Clôtures**

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut surmonté d'un grillage doublé d'une haie.

Les clôtures pleines ou opaques sont interdites.

### **Restanques, exhaussements, soutènements**

Les murs de soutènement devront respecter l'aspect et les matériaux traditionnels des restanques en pierres de pays appareillées en profondeur.

Pour les murs de soutènement, les enrochements sous forme de murs cyclopéens sont interdits.

Les murs de soutènement et clôtures comporteront des dispositifs destinés à assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

### **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif**

Ils devront être intégrés au mieux dans leur environnement de façon à diminuer au maximum leur impact visuel.

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT**

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le même îlot de propriété que la construction.

Le stationnement et la manœuvre des véhicules qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Les règles de stationnement sont les suivantes :

- Pour la création de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :
  - il sera aménagé une place de stationnement par logement.
  - pour les constructions comprenant plus de 2 logements, 1 place de stationnement par logement et 1 place de stationnement pour deux-roues pour 2 logements.
- Pour la création de logements : au minimum 2 places de stationnement par logement,
- Pour les hôtels et les résidences avec services : au minimum 1 place de stationnement par chambre et 10 places de stationnement deux-roues.

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

## ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

### Dans l'ensemble de la zone UC :

Les surfaces libres de toute occupation du sol, ainsi que les dalles de couverture des aires de stationnement réalisées en sous-sol ne supportant pas de bâtiment en superstructure, devront être traitées en espaces verts.

Les plantations existantes doivent être maintenues, transplantées ou remplacées par un nombre au moins égal d'arbres de force 18/20 minimum. Cette disposition s'applique également aux coupes et abatages d'arbres dispensés d'autorisation, au regard des dispositions des articles L.421-6 et L.421-8 du code de l'urbanisme. Ces arbres doivent être répartis sur le terrain, à ce titre, les arbres plantés pour créer les haies ne peuvent être replantés ou comptabilisés comme arbres de remplacement.

Les arbres fruitiers caractéristiques du patrimoine agreste (agrumes, oliviers, plaqueminières, etc...) ne pourront être arrachés qu'à la condition impérative d'être un obstacle majeur à la construction projetée. Dans un tel cas, chaque arbre arraché devra être transplanté ou remplacé par un arbre de même essence et de force 18/20 minimum. Cette disposition s'applique également aux coupes et abatages d'arbres dispensés d'autorisation, au regard des dispositions des articles L.421-6 et L.421-8 du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de plus de 1,50 m de haut destiné à devenir un arbre de haute futaie pour 2 places de stationnement.

La largeur des restanques, exhaussements et soutènements à créer sera d'au moins 3 mètres.

Les espaces libres intérieurs et notamment les marges de reculement seront aménagés en espace planté.

Les constructions, voies d'accès, aires de stationnement, piscines, tennis, doivent être implantés de manière à préserver au mieux les arbres existants.

Ne sont pas concernées par cette règle, les exploitations agricoles.

**Dans les secteurs UCa, UCb, UCc et UCd**

Au minimum 60% de la surface de l'îlot de propriété doit être traité en espace vert sans imperméabilisation du sol.

**Dans le secteur UCe**

Au minimum 70% de la surface de l'îlot de propriété doit être traité en espace vert sans imperméabilisation du sol.

**ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL****Dans toute la zone UC :**

En application de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme :

*« Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.*

*Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division. En cas de division d'une parcelle bâtie, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors œuvre nette des bâtiments existants sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa. ».*

**Dans le secteur UC a :**

Le coefficient d'occupation des sols est de 0,15.

**Dans le secteur UCb :**

Le coefficient d'occupation des sols est de 0,12.

**Dans le secteur UCc :**

Le coefficient d'occupation des sols est de 0,10.

**Dans les secteurs UCd et UCe :**

Le coefficient d'occupation des sols est de 0,08.



Toutefois dans l'ensemble des secteurs, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les équipements collectifs, les équipements publics, les bâtiments sanitaires ou hospitaliers et les équipements d'infrastructure.

## CHAPITRE V - ZONE UE

Il s'agit d'une zone relative aux équipements collectifs. Elle comprend trois secteurs :

- le secteur UEa au Pont de Curraud à vocation de centre technique municipal,
- le secteur UEb aux Tuilières à vocation de sports et de loisirs, d'aire d'accueil des gens du voyage, de la déchetterie,
- le secteur UEc, aux Samboures à vocation d'usine de traitements des déchets,

### ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- les constructions à usage d'habitation hormis les logements de fonction ;
- les constructions à usage de commerce et de service ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les abris légers ;
- les constructions à usage d'habitation légère de loisirs ;
- les caravanes isolées ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les parcs d'attractions ;
- les carrières ;
- les constructions à usage industriel et artisanal ;
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et de caravanes ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ;
- les constructions à usage d'équipements collectifs hormis celles visées à l'article UE 2 ;
- les constructions à usage agricole.

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

### Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou répondant à un intérêt public ;
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et aux installations admises dans la zone,

En outre, sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

#### Dans le secteur UEa :

- les installations et les constructions liées au centre technique municipal.

#### Dans le secteur UEb :

- les installations et les constructions à usage de sports et de loisirs,
- les installations et les constructions à usage de déchetterie,
- les aires d'accueil des gens du voyage.

#### Dans le secteur UEc :

- les installations et les constructions liées à l'usine de traitement des déchets.

## ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 6 mètres de largeur à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire à la fois aux exigences :

- de sécurité,
- de défense contre l'incendie,
- de ramassage des ordures ménagères.

## ARTICLE UE 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Tous travaux de branchement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone, non destinés à desservir une construction régulièrement édifiée ou une installation autorisée, sont interdits.

### Eau

Toute construction régulièrement édifiée ou installation autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### Assainissement

#### Eaux usées et eaux vannes :

Toute occupation du sol ou construction nouvelle admise à l'article UE 2 et requérant un système d'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques, conformément aux réglementations en vigueur.

A défaut, de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera admis, sous réserve d'être conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les installations classées tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et eaux vannes dans les fossés ou dans les vallons est interdite.

#### Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Il pourra être imposé des aménagements particuliers en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur évacuation.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, il devra être réalisé les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales et les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans les caniveaux, fossés, vallons, prévus à cet usage.

### Autres installations techniques

Toutes les installations nouvelles depuis les voies publiques jusqu'aux constructions doivent être enterrées.

## ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé. Aucune surface minimale de terrain n'est requise pour construire.

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

Dans l'ensemble des secteurs :

- les équipements collectifs, les équipements publics, les installations et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public peuvent s'implanter :
  - à l'alignement ou en retrait des voies publiques,
  - en limite ou en retrait des voies privées.
- les parkings en sous - sol des équipements collectifs et des équipements publics peuvent s'implanter :
  - à l'alignement ou en retrait des voies publiques,
  - en limite ou en retrait des voies privées.
- **Voie publique** :

Toute construction, devra s'implanter en tout point à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement.

Pour les parcelles faisant l'objet d'un alignement repéré au plan d'alignement, d'une servitude au titre de l'article L.123-2-c du code de l'urbanisme, ou d'un emplacement réservé repérés sur les plans graphiques et listés dans la pièce IV du dossier de modification simplifiée n°1 du P.L.U, toute construction, devra s'implanter en tout point à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement futur.

Dans le secteur UEb, toute construction devra s'implanter au-delà de la marge de recul figurant sur le document graphique n° 3a.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

- **Voie privée** :

1. *Voie privée ne se terminant pas en impasse ou faisant l'objet d'une servitude au titre de l'article L.123-2-c du code de l'urbanisme, ou d'un emplacement réservé repérés sur les plans graphiques et listés dans la pièce IV du dossier de modification simplifiée n°1 du P.L.U :*

Toute construction, devra s'implanter en tout point à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise de la voie privée.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

2. *Voie privée se terminant en impasse ou ne faisant pas l'objet d'une servitude au titre de l'article L.123-2-c du code de l'urbanisme, ou d'un emplacement réservé repérés sur les plans graphiques et listés dans la pièce IV du dossier de modification simplifiée n°1 du P.L.U :*

Se conformer aux dispositions de l'article UE 7.

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

Toute construction, y compris les piscines, bassins et plans d'eau, devra être éloignée en tout point d'au moins 5 mètres des limites séparatives.

Les équipements collectifs, les équipements publics, les installations et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

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

Non règlementé.

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

La règle d'emprise au sol n'est pas réglementée dans les secteurs UEa, UEb.

Dans le secteur UEc, l'emprise au sol existante pourra bénéficier au maximum d'une extension de 30 %.

Les équipements collectifs, les équipements publics, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, ne sont pas soumis aux règles du présent article.

## ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

### *Dans l'ensemble des secteurs :*

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, la hauteur mesurée en tout point des façades ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit au-dessus du sol naturel ou excavé.

La hauteur des équipements collectifs et des équipements publics, mesurée en tout point des façades du point le plus bas du sol naturel ou excavé, jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne devra pas excéder 12 mètres.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,50 mètre de hauteur au-dessus du sol.

La hauteur fixée relative aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

### *Dans les secteurs UEa et UEb :*

La hauteur des constructions mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé ne devra pas excéder 9 mètres à l'égout du toit.

### *Dans le secteur UEc :*

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

## ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

### **Dispositions générales :**

Les constructions doivent contribuer à l'harmonie de leur environnement par les bonnes proportions de leur volume et de leurs éléments de façades ainsi que par la qualité des matériaux mis en œuvre et par le choix des couleurs employées pour leur embellissement.

Les bâtiments et ouvrages annexes doivent être aussi soignés que les bâtiments principaux et s'harmoniser entre eux, tant par le choix des matériaux que par celui des couleurs et la qualité des finitions.

Les panneaux, capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques seront intégrés dans la composition architecturale ou installés au sol entourés de végétaux.

### **Clôtures**

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut surmonté d'un grillage.

Les clôtures pleines ou opaques sont interdites.

### **Restanques, exhaussements, soutènements**

Pour les murs de soutènement, les enrochements sous forme de murs cyclopéens sont interdits.

Les murs de soutènement et clôtures comporteront des dispositifs destinés à assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

### **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif :**

Ils devront être intégrés au mieux dans leur environnement de façon à diminuer au maximum leur impact visuel.

## **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement et la manœuvre des véhicules qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

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

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les espaces libres de toute occupation du sol, ainsi que les dalles de couverture des aires de stationnement réalisées en sous-sol devront être traitées en espaces verts.

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

Non réglementé.



## CHAPITRE VI – ZONE UP

Elle correspond à la zone portuaire de Golfe-Juan.

### ARTICLE UP 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Sont interdites les occupations et utilisation du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitation légère de loisirs ;
- les caravanes isolées ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les parcs d'attractions ;
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage d'entrepôts y compris commerciaux ;
- les constructions à usage d'habitation hormis les logements de fonction ;
- les carrières ;
- les constructions à usage industriel et artisanal ;
- les constructions à usage agricole ;

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

#### Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les ouvrages techniques et la station d'épuration nécessaires aux services publics ;
- les constructions à usage de bureaux et de services liées à l'activité portuaire ;
- les constructions à usage d'artisanat liées à l'activité portuaire ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à l'activité portuaire ;

- les affouillements et les exhaussements de sol indispensables aux constructions, à la réalisation du terre-plein ainsi que ceux nécessaires à son fonctionnement et à la signalisation maritime ;
- les constructions à usage de commerces y compris à usage de restauration, les terrasses, les vérandas, à condition qu'elles s'inscrivent dans le polygone d'emprise défini sur le plan graphique 3c ;
- les constructions à usage d'activités culturelles ;
- les constructions à usage d'équipements collectifs liées à l'activité portuaire.

### ARTICLE UP 3 - ACCES ET VOIRIE

Non règlementé.

### ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous travaux de branchement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone, non destinés à desservir une construction régulièrement édifiée ou une installation autorisée, sont interdits.

#### Eau

Toute construction régulièrement édifiée ou installation autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Dans le cadre d'usage spécifique de l'eau, toutes dispositions devront être prises pour éviter tout retour éventuel d'eau non potable dans le réseau d'alimentation.

#### Assainissement

- Eaux usées et eaux vannes :

Toute occupation du sol ou construction nouvelle admise à l'article UP 2 et requérant un système d'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques, conformément aux réglementations en vigueur.

Pour les installations classées tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées, avant de rejoindre le milieu naturel.

- Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe à proximité.

Il pourra être imposé des aménagements particuliers en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur évacuation.

Déchets

Toute nouvelle construction devra prévoir un local permettant le stockage, la manutention et le nettoyage des bacs roulants nécessaires à la collecte des ordures ménagères et des emballages.

Ce local sera réalisé conformément au règlement sanitaire départemental et permettra d'entreposer et de déplacer les bacs de manière aisée :

- soit à l'intérieur des bâtiments, dans un local spécifiquement aménagé,
- soit à l'extérieur des bâtiments, dans une construction spécifique ou sur une aire de stockage minéralisée délimitée.

Ce local sera suffisamment dimensionné, conformément au plan départemental d'élimination des déchets, pour contenir le nombre de bacs nécessaires aux besoins des activités susceptibles d'utiliser cette nouvelle construction.

Autres installations techniques

Toutes les installations nouvelles depuis les voies publiques jusqu'aux constructions doivent être enterrées.

**ARTICLE UP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

**ARTICLE UP 6 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction, devra s'implanter en tout point à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

## ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non règlementé.

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

Non règlementé.

## ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL

Les constructions à usage de commerces y compris à usage de restauration, les terrasses et les vérandas, devront être implantées dans le polygone d'emprise figurant sur le document graphique.

## ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades à partir du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, ne pourra excéder 4 mètres et 5 mètres pour le chantier naval.

Toutefois, pour les constructions à usage de loisirs, de promenade, de spectacles, ainsi que la station d'épuration, la capitainerie et les établissements de signalisation maritime la hauteur ne pourra excéder 12 mètres.

La hauteur fixée ci-dessus relative aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

## ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR

### Dispositions générales :

Les capteurs solaires seront intégrés dans la composition architecturale.

### Façades

Les façades seront maçonnées et recouvertes d'un enduit. Les climatiseurs et les paraboles en façade sont interdits.

### **Coloris**

Le nuancier de référence est celui défini en mairie.

### **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif :**

Ils devront être intégrés au mieux dans leur environnement de façon à diminuer au maximum leur impact visuel.

### **ARTICLE UP 12 - STATIONNEMENT**

Non règlementé.

### **ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non règlementé.

### **ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non règlementé.

## CHAPITRE VII - ZONE UZ

Elle correspond aux diverses zones d'activités de la commune. Il est créé quatre secteurs :

- UZa, à Saint Bernard, à vocation d'activités d'artisanat, de commerces et de services,
- UZb, au Plan, à vocation d'activités commerciales,
- UZc, à Font des Horts, à vocation de commerces et de services,
- UZd, au Fugueiré à vocation de commerces.

### ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Sont interdits :

- les constructions à usage hôtelier et de résidences avec services dans les secteurs UZb, UZc et UZd ;
- les abris légers et les constructions à usage d'habitation légère de loisirs ;
- les constructions à usage agricole et les serres ;
- les caravanes isolées ;
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les parcs d'attractions ;
- les carrières ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ;
- les aires de stockage ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage industriel dans les secteurs UZb, UZc et UZd ;
- les constructions à usage de stationnement isolées dont la hauteur à l'égout de couverture est supérieure à 3 mètres.

## ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'artisanat si elles relèvent de l'artisanat d'art dans les secteurs UZb, UZc et UZd ;
- les affouillements et les exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone et leur accès ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## ARTICLE UZ 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 6 mètres de largeur à une voie publique ou privée. Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire à la fois aux exigences :

- de défense contre l'incendie ;
- de sécurité,
- de ramassage des ordures ménagères.

## ARTICLE UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous travaux de branchement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone, non destinés à desservir une construction régulièrement édifiée ou une installation autorisée, sont interdits.

### Eau

Toute construction régulièrement édifiée ou installation autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### Assainissement

- Eaux usées et eaux vannes :

Toute occupation du sol ou construction admise à l'article UZ 2 et requérant un système d'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques, conformément aux réglementations en vigueur.

Pour les installations classées tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autre que domestique, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées, avant de rejoindre le milieu naturel.

L'évacuation des eaux usées et eaux vannes dans les fossés ou dans les vallons est interdite.

- Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Tout terrain recevant une construction ou un lotissement devra comporter les ouvrages nécessaires pour collecter les eaux pluviales et les évacuer gravitairement dans le réseau public.

Dans tous les cas, il exigé la réalisation d'un bassin de rétention suivant la réglementation communale en vigueur.

### Déchets

Toute nouvelle construction devra prévoir un local permettant le stockage, la manutention et le nettoyage des bacs roulants nécessaires à la collecte des ordures ménagères et des emballages.

Ce stockage sera réalisé conformément au règlement sanitaire départemental et permettra d'entreposer et de déplacer les bacs de manière aisée :

- soit à l'extérieur des bâtiments, dans un local spécifiquement aménagé,
- soit à l'extérieur des bâtiments dans une construction spécifique ou sur une aire de stockage minéralisée et délimitée.

### Autres installations techniques

Toutes les installations nouvelles depuis les voies publiques jusqu'aux constructions doivent être enterrées.

## **ARTICLE UZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé. Aucune surface minimale de terrain n'est requise pour construire.



## ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble des secteurs :

- les équipements collectifs, les équipements publics, les installations et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public peuvent s'implanter :
  - à l'alignement ou en retrait des voies publiques,
  - en limite ou en retrait des voies privées.
- les parkings en sous - sol des équipements collectifs et des équipements publics peuvent s'implanter :
  - à l'alignement ou en retrait des voies publiques,
  - en limite ou en retrait des voies privées.
- **Voie publique** :

Toute construction, devra s'implanter en tout point à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement.

Pour les parcelles frappées d'un alignement repéré au plan d'alignement, d'une servitude au titre de l'article L.123-2-c du code de l'urbanisme ou d'un emplacement réservé repéré sur les plans graphiques et listés dans la pièce IV du dossier de modification simplifiée n° 1, toute construction, devra s'implanter en tout point à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement futur.

Toute construction devra s'implanter en tout point à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement de la RD 435.

En secteur UZd, toute construction devra s'implanter au delà de la marge de recul figurant sur le document graphique n° 3a.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

- **Voie privée** :

1. *Voie privée ne se terminant pas en impasse ou faisant l'objet d'une servitude au titre de l'article L.123-2-c du code de l'urbanisme ou d'un emplacement réservé repérés sur les plans graphiques et listés dans la pièce IV (du dossier de modification simplifiée n°1 du P.L.U :*

Toute construction, devra s'implanter en tout point à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise de la voie privée.

En secteur UZd, toute construction devra s'implanter au delà de la marge de recul figurant sur le document graphique n° 3a.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

2. *Voie privée se terminant en impasse ou ne faisant pas l'objet d'une servitude au titre de l'article L.123-2-c du code de l'urbanisme, ou d'un emplacement réservé repérés sur les plans graphiques et listés dans la pièce IV (du dossier de modification simplifiée n°1 du P.L.U :*

Se conformer aux dispositions de l'article UZ 7.

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

Toute construction, y compris les piscines, bassins et plans d'eau, devra s'implanter en tout point à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

Les constructions liées au stationnement des véhicules sont autorisées au droit des limites de l'unité foncière.

Les équipements collectifs, les équipements publics, les installations et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

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

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être éloignés l'un de l'autre d'au moins :

- 10 mètres dans les secteurs UZa, UZb et UZd,
- 5 mètres dans le secteur UZc.

## **ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL**

Dans tous les secteurs, les équipements collectifs, les équipements publics, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder :

- 50 % en secteur UZa,
- 30 % en secteur UZb,
- 60 % en secteur UZc,
- 20 % en secteur UZd.

## **ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades du point le plus bas du sol naturel ou excavé, jusqu'au niveau de l'égout du toit ne devra pas excéder 9 mètres.

Toutefois pour les constructions isolées à usage de stationnement la hauteur ne devra pas excéder 3 mètres mesurée du point le plus bas du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau du toit.

La hauteur des équipements collectifs et des équipements publics est mesurée en tout point des façades, du point le plus bas du sol naturel ou excavé, jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne devra pas excéder 12 mètres.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,50 mètre de hauteur au-dessus du sol.

La hauteur des murs d'encuvement des piscines, bassins, plans d'eau ne peut excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel avant travaux. Dans le cas de piscines à débordement, la hauteur ne devra pas excéder 1 mètre.

La hauteur fixée ci-dessous relative aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

## ARTICLE UZ 11 – ASPECT EXTERIEUR

### Dispositions générales :

Les constructions doivent contribuer à l'harmonie de leur environnement par les bonnes proportions de leur volume et de leurs éléments de façades ainsi que par la qualité des matériaux mis en œuvre et par le choix des couleurs employées pour leur embellissement.

Les bâtiments et ouvrages annexes doivent être aussi soignés que les bâtiments principaux et s'harmoniser entre eux, tant par le choix des matériaux que par celui des couleurs et la qualité des finitions.

Les panneaux capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques seront intégrés dans la composition architecturale ou installés au sol entourés de végétaux.

### Toitures

Sont autorisés :

- des toitures terrasses non accessibles,
- des toitures planes et inclinées de 25 à 30 % avec un revêtement en tuile canal.

Les tuiles mécaniques plates et les matériaux métalliques non peints sont interdits. Les aires de stationnement en toiture sont interdites.

### Façades

Les façades seront maçonnées et recouvertes d'un enduit.

Les façades préfabriquées et métalliques sont interdites.

Les climatiseurs, les pompes à chaleur et les paraboles en façade sont interdits. Les climatiseurs et pompes à chaleur devront être intégrés dans le bâti.

### Coloris

Le nuancier de référence est celui défini en mairie.

Dans le cas de couleurs spécifiques, nécessaires à l'activité occupant les constructions et différentes du nuancier communal, ces couleurs ne pourront représenter que 15 % des façades.

### Clôtures

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut surmonté d'un grillage.

Les clôtures pleines ou opaques sont interdites.

### **Murs de soutènement**

Pour les murs de soutènement, les enrochements sous forme de murs cyclopéens sont interdits.

Les murs de soutènement et clôtures comporteront des dispositifs destinés à assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

### **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public**

Ils devront être intégrés au mieux dans leur environnement de façon à diminuer au maximum leur impact visuel.

## **ARTICLE UZ 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement et la manœuvre des véhicules qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le même îlot de propriété que la construction.

Les règles de construction sont les suivantes :

- sans objet pour les constructions de moins de 100 m<sup>2</sup> de SHON,
- pour les constructions de plus de 100 m<sup>2</sup> de SHON à usage de commerce, de restaurant ou de bureau au minimum 1,5 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de SHON et 10 places de stationnement deux-roues,
- pour les établissements hospitaliers, les cliniques ou les maisons de retraite, au minimum 1,5 place de stationnement véhicule léger par lit et 10 places de stationnement deux-roues,
- pour les hôtels ou les résidences avec services : au minimum 1 place de stationnement par chambre et 10 places de stationnement deux-roues,
- pour les équipements recevant du public, les salles de réunions ou de spectacle comprenant plus de 20 places de capacité d'accueil : au minimum 2 places de stationnement et 0,5 place de stationnement deux-roues pour 10 places de capacité d'accueil.

Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus à laquelle ces constructions sont les plus directement assimilables.

### **ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute occupation du sol, ainsi que les dalles de couverture des aires de stationnement réalisées en sous-sol devront être traitées en espaces verts, plantés d'arbres d'au moins 1.50 m de haut.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de plus de 1,50 mètre de haut destiné à devenir un arbre de haute futaie pour 4 places de stationnement. Ces arbres seront répartis régulièrement entre les places de stationnement et non pas uniquement regroupés.

Les espaces libres intérieurs et les marges de reculement seront aménagés en espace planté.

Au minimum 30 % de la surface de l'îlot de propriété doit être traité en espace vert sans imperméabilisation du sol.

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

Non règlementé.

### **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER**

Zone destinée à l'urbanisation future lorsque les équipements en périphérie immédiate seront suffisants.

#### **ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation et utilisation du sol est interdite.

#### **ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES :**

Aucune.

#### **ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Sans objet du fait du caractère inconstructible de la zone.

#### **ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet du fait du caractère inconstructible de la zone.

#### **ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES**

Sans objet du fait du caractère inconstructible de la zone.

#### **ARTICLE AU 6 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sans objet du fait du caractère inconstructible de la zone.

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

Sans objet du fait du caractère inconstructible de la zone.

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

Sans objet du fait du caractère inconstructible de la zone.

**ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet du fait du caractère inconstructible de la zone.

**ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet du fait du caractère inconstructible de la zone.

**ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Sans objet du fait du caractère inconstructible de la zone.

**ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT**

Sans objet du fait du caractère inconstructible de la zone.

**ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet du fait du caractère inconstructible de la zone.

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

Sans objet du fait du caractère inconstructible de la zone.



## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE**

La zone N correspond aux zones naturelles du territoire communal et comprend trois secteurs :

- Secteur Nl (espaces naturels remarquables au titre de la Loi Littoral),
- Secteur Nf (espaces naturels),
- Secteur Np (plages et espaces balnéaires).

### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles visées à l'article N2.

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

**Dans le secteur Nf, sont soumises à des conditions particulières les occupations utilisations du sol ci-après :**

L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation, sont autorisés dans les conditions suivantes :

- l'extension est limitée à 25 % de la S.H.O.N de la construction régulièrement édifiée ;
- lorsque la construction existante et régulièrement édifiée, dispose d'une S.H.O.N supérieure ou égale à 120 m<sup>2</sup>, une extension à la construction existante sera autorisée dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de SHON, cette disposition n'est applicable qu'une seule fois ;
- les équipements et les installations nécessaires au fonctionnement du Centre Hélio-Marin ;
- les antennes et relais de téléphone mobile, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

**Dans le secteur Nl, sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- les installations, aménagements de nouvelles voies ni cimentées ni bitumées et ouvrages techniques nécessaires à la sécurité civile, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à leur réalisation et à leur desserte,

- les aménagements légers, à condition qu'ils soient nécessaires à la gestion des sites, à leur mise en valeur ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, à savoir :
  - les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux,
  - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales ou forestières existantes, ne créant pas plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher à condition que la localisation et l'aspect de ces aménagements ne dénaturent pas le caractère des lieux et que la localisation dans ces espaces ou milieux soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- l'entretien et l'aménagement des bâtiments et installations existants, sans création de surface hors œuvre brute.

**Dans le secteur Np, sont soumises à des conditions particulières les occupations utilisations du sol ci-après :**

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à leur réalisation et à leur desserte,
- les constructions et installations directement liées aux activités balnéaires et nautiques, ainsi qu'à l'animation de la plage, à l'exclusion de tout hébergement,
- les antennes et relais de téléphone mobile, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

**ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

Est interdite l'ouverture de toute voie, non destinée à desservir une habitation régulièrement édifiée, une installation ou un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public, existant et autorisé.

Est interdite l'ouverture de toute voie destinée à desservir une installation ou construction déjà desservie.

**ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Tous travaux de branchement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone, non destinés à desservir une construction régulièrement édifiée ou une installation autorisée, sont interdits.

**ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Hormis les possibilités de constructions et installations autorisées par l'article N2, cet article est sans objet du fait du caractère inconstructible de la zone

**ARTICLE N 6 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Voie publique :

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres.

Toutefois, l'extension d'une construction existante est autorisée dans le même alignement et au droit de l'emprise de la construction existante.

Pour les parcelles frappées d'un alignement repéré au plan d'alignement, d'une servitude au titre de l'article L.123-2-c du code de l'urbanisme ou d'un emplacement réservé d'infrastructure repéré sur les plans graphiques, les constructions, installations et ouvrages autorisés à l'article N2 doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres. Toutefois, l'extension d'une construction existante est autorisée dans le même alignement et au droit de l'emprise de la construction existante.

Dans le secteur Np, les bâtiments peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Les installations et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

- Voie privée :

1. *Voie privée ne se terminant pas en impasse ou faisant l'objet d'une servitude au titre de l'article L.123-2-c du code de l'urbanisme ou d'un emplacement réservé repérés sur les plans graphiques et listés dans la pièce IV (du dossier de modification simplifiée n°1 du P.L.U :*

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres.

Toutefois, l'extension d'une construction existante est autorisée dans le même alignement et au droit de l'emprise de la construction existante.

Dans le secteur Np, les bâtiments peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Les installations et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

2. Voie privée se terminant en impasse ou ne faisant pas l'objet d'une servitude au titre de l'article L.123-2-c du code de l'urbanisme, ou d'un emplacement réservé repérés sur les plans graphiques et listés dans la pièce IV (du dossier de modification simplifiée n°1 du P.L.U :

Se conformer aux dispositions de l'article N 7.

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

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 10 mètres.

Toutefois dans le secteur Np, les bâtiments peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

Les installations et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public peuvent s'implanter en retrait ou en limite.

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

Hormis pour les possibilités de constructions et installations autorisées par l'article N2, cet article est sans objet du fait du caractère inconstructible de la zone.

#### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Hormis pour les possibilités de constructions et installations autorisées par l'article N2, cet article est sans objet du fait du caractère inconstructible de la zone

#### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades, du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit ne pourra excéder 7 mètres.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0.50 mètre de hauteur au dessus du sol.

Dans le cas de création de restanques, les nouveaux murs n'excéderont pas 1,50 mètre de hauteur. Si le terrain comporte des restanques existantes, les restanques créées respecteront leur altimétrie sans toutefois excéder 1,50 mètre de hauteur. Dans le cadre d'une réhabilitation de restanques existantes dont la hauteur est supérieure à 1,50 mètre, les restanques pourront être réhabilitées et maintenues en leur hauteur originelle.

Dans le cas de remblais, la hauteur des murs de soutènement n'excédera pas 1,50 mètre de hauteur.

Dans le secteur Np :

- la hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades, du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 2,50 mètres,
- Les cabines de bain ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2,20 mètres.
- La hauteur des constructions liées au fonctionnement de la base nautique ne pourra excéder 7 mètres. La hauteur totale des clôtures mur bahut compris ne devra pas excéder 3,5 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0.50 mètre de hauteur au dessus du sol.

La hauteur fixée ci-dessus relative aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent contribuer à l'harmonie de leur environnement par les bonnes proportions de leur volume et de leurs éléments de façades ainsi que par la qualité des matériaux mis en œuvre et par le choix des couleurs employées pour leur embellissement.

Les bâtiments et ouvrages annexes doivent être aussi soignés que les bâtiments principaux et s'harmoniser entre eux, tant par le choix des matériaux que par celui des couleurs et la qualité des finitions.

Les panneaux capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques seront intégrés dans la composition architecturale ou installés au sol entourés de végétaux.

Toute intervention sur un mur existant en pierre, y compris les murs de soutènement (reconstruction partielle ou totale, extension), devra s'établir à l'identique des caractéristiques d'aspect de la maçonnerie traditionnelle en pierres de tailles appareillées en profondeur.

### Toitures

Les antennes ou tout dispositif de réception de télévision, ne pourront être implantées en toiture qu'à raison d'un seul élément par propriété.

En zone NP, les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures seront en tuile canal d'usage local. Les tuiles seront de teintes terre cuite, neuves ou vieilles, les autres teintes ainsi que les tuiles vieillies artificiellement sont interdites.

S'il s'agit d'une rénovation de toitures employant déjà ce matériau, les toitures seront en tuiles plates dites « de Marseille ».

Les tuiles mécaniques plates sont interdites.

### **Façades**

Le linéaire horizontal de façade, quelque soit sa géométrie y compris décrochés et reculs etc ... ne peut excéder 20 mètres.

L'installation des paraboles en façade est interdite.

Les climatiseurs, les pompes à chaleur, à l'extérieur sont interdits, ils devront être intégrés dans le bâti.

### **Coloris**

Le nuancier de référence est celui définit en mairie.

### **Clôtures**

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut surmonté d'un grillage doublé d'une haie.

Les clôtures pleines ou opaques sont interdites.

### **Restanques, exhaussements, soutènements**

Pour les murs de soutènement les enrochements sous forme de murs cyclopéens sont interdits.

Les murs de soutènement et clôtures comporteront des dispositifs destinés à assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

### **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif**

Ils devront être intégrés au mieux dans leur environnement de façon à diminuer au maximum leur impact visuel.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Hormis pour les possibilités de constructions et installations autorisées par l'article N2, cet article est sans objet du fait du caractère inconstructible de la zone.

### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts.

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

Hormis pour les possibilités de constructions et installations autorisées par l'article N2, cet article est sans objet du fait du caractère inconstructible de la zone.