



DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES  
COMMUNE DE VALLAURIS GOLFE-JUAN



# PLU

5<sup>ème</sup> MODIFICATION DE DROIT COMMUN  
APPROUVEE LE 15 OCTOBRE 2018



## IV. REGLEMENT



Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil municipal du 15 octobre  
2018

Madame Le Maire de VALLAURIS  
GOLFE-JUAN :



## SOMMAIRE

<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>9</b>
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	9
ARTICLE 2 - ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC LES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL.....	9
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	10
ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES.....	11
ARTICLE 5 - ZONES DE BRUIT .....	11
ARTICLE 6 - ZONES DE RISQUES .....	12
ARTICLE 7 - RECONSTRUCTION DES BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS DEPUIS MOINS DE DIX ANS.....	13
ARTICLE 8 - TRAVAUX SUR BATIMENTS EXISTANTS NON CONFORMES AU P.L.U.....	13
ARTICLE 9 - MESURES DE PRESERVATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER.....	14
ARTICLE 10 - MODE DE CALCUL DES ESPACES LIBRES.....	23
ARTICLE 11 - RAPPELS ET DEFINITIONS.....	24
ARTICLE 12 - NUANCIER DE REFERENCE POUR LES FACADES, MENUISERIES ET FERRONNERIES.....	29
<b>TITRE II DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>34</b>
CHAPITRE I - ZONE UA .....	34
ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	34
ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	36
ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE.....	36
ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	37

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	38
ARTICLE UA 6 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES .....	39
ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	43
ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	44
ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL.....	44
ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	44
ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR.....	46
ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT.....	52
ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	54
ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	54
CHAPITRE II - ZONE UB.....	55
ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	55
ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS.....	57
ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE.....	58
ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	60
ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	61
ARTICLE UB 6 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES .....	62
ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	64
ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	67
ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL.....	68
ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	69
ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR.....	72

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT.....	76
ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	77
ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	80
CHAPITRE III - ZONE UC.....	81
ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	81
ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	82
ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE.....	83
ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	85
ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	87
ARTICLE UC 6 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.....	87
ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	89
ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	90
ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL.....	90
ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	90
ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR.....	93
ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT.....	97
ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	98
ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	99
CHAPITRE IV - ZONE UE.....	100
ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	100
ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	101

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE .....	102
ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	103
ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS .....	104
ARTICLE UE 6 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES .....	104
ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	105
ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	105
ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL.....	106
ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS .....	106
ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR .....	107
ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT .....	108
ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	109
ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	109
CHAPITRE V - ZONE UP .....	110
ARTICLE UP 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	110
ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	111
ARTICLE UP 3 - ACCES ET VOIRIE.....	111
ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	111
ARTICLE UP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS .....	113
ARTICLE UP 6 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES .....	113
ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	113
ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	113

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL.....	113
ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS .....	114
ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR.....	114
ARTICLE UP 12 - STATIONNEMENT .....	114
ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	115
ARTICLE UP 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	115
CHAPITRE VI - ZONE UZ.....	116
ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	116
ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	117
ARTICLE UZ 3 - ACCES ET VOIRIE .....	118
ARTICLE UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	118
ARTICLE UZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS .....	120
ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES .....	120
ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	121
ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	121
ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL.....	122
ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS .....	122
ARTICLE UZ 11 – ASPECT EXTERIEUR.....	123
ARTICLE UZ 12 – STATIONNEMENT .....	124
ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	125
ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	125

**TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER**  
..... 126

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	126
ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES : .....	126
ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE.....	126
ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	126
ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES .....	126
ARTICLE AU 6 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES .....	127
ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	127
ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	127
ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL.....	127
ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	127
ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR.....	127
ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT.....	127
ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	127
ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	127

**TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE**  
..... 128

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	128
ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	129
ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE.....	131
ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	132
ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	132



ARTICLE N 6 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES .....	132
ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	133
ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	133
ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL .....	133
ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS .....	133
ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR .....	134
ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT .....	137
ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	137
ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	138

## **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 - ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC LES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

**2.1** Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme figurant au code de l'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.111-26 (anciennement R.111-15) : respect des préoccupations d'environnement « 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.111-27 (anciennement 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 mise à jour n°3.

**2.3** Les articles L.121-1 à L.121-51 du code de l'urbanisme (anciennement L.146-1 à L.146-8) 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 (toujours applicable selon le VI de l'article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015) 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, figurant au document graphique 6.1 du dossier de PLU approuvé le 20 décembre 2006 ;

Le secteur de majoration du volume constructible instauré par le Conseil municipal le 14 décembre 2011, figurant en annexe n°6.9 à la présente modification.

La liste des dispositions et réglementations relatives à l'occupation ou à l'utilisation du sol restant applicables au territoire communal nonobstant l'approbation du PLU n'est pas exhaustive.

### **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.

#### **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, UBd, UBe, UBf, UBg et UBh
- la zone UC, comprenant les secteurs UCa, UCb, UCc, UCd et UCe ;

- la zone UE, comprenant les secteurs UEa, UEb, UEc et UEd ;
- 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, Ni et Np.

## **ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme (anciennement L.123-1-9), 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 3 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 3 (risque modérée), instaurée par l'arrêté préfectoral du 25 mai 2011, pris en application des décrets n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

En conséquence, sont applicables les dispositions en matière de prévention du risque sismique du décret n° 91-461 du 14 mai 1991, modifié par les décrets n° 2000-892 du 13 septembre 2000 et 2004-1413 du 23 décembre 2004. Sont également applicables, les dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010, modifié par l'arrêté du 19 septembre 2011, ayant trait à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite à risque normal.

**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'inondation** : Les zones soumises à des risques naturels d'inondation identifiées dans le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations (PPRI) 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 PPRI.

Les pièces graphiques et le règlement du PPRI sont annexés au PLU en tant que servitude d'utilité publique. Il s'agit du document n°6.6 du dossier de PLU approuvé le 20 décembre 2006. Il figure également au dossier de mise à jour du PLU n°2, sous le n°6.2.4 (consultable en Mairie de Vallauris, au service urbanisme). **Il est indispensable, avant tous travaux ou aménagements de consulter ces documents qui peuvent contenir des règles contraignantes en matière de constructibilité.**

**6.4 Risques d'incendies de forêt** : Le plan de prévention des risques d'incendies de forêt (PPRIF) a été approuvé par Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes le 21 juin 2012. Il identifie des zones soumises à des risques d'incendies de forêt. Ces zones sont repérables sur les documents graphiques contenus dans le dossier. Elles font l'objet de prescriptions particulières dans un règlement. Le dossier du PPRIF a été annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique dans la mise à jour n°2, le 1<sup>er</sup> octobre 2012. Il a été inséré sous le numéro 6.2.3 à la nomenclature des pièces du dossier de PLU (consultable en Mairie de Vallauris, au service urbanisme). **Il est indispensable, avant tous travaux ou aménagements de consulter ces documents qui peuvent contenir des règles contraignantes en matière de constructibilité.**

**6.5 Porter à connaissance des aléas de submersion marine :** Par un envoi en date du 23 janvier 2015, Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes a porté à la connaissance de la commune les aléas de submersion marine concernant le littoral.

Dans le cadre du principe de prévention, le dossier du porter à connaissance est annexé au dossier de PLU sous le n°6.11.

## **ARTICLE 7 - RECONSTRUCTION DES BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS DEPUIS MOINS DE DIX ANS**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Dans les secteurs de protection du patrimoine architectural de l'article 9 des dispositions générales du PLU, la reconstruction à l'identique est soumise à l'obligation du rétablissement du style architectural initial du bâtiment, à l'exception des bâtiments identifiés par le symbole ⊗.

Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.111-23 du code de l'urbanisme (anciennement L.421-5), la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Toutefois, lorsque le bâtiment a été détruit par un sinistre résultant d'un risque identifié par un document règlementaire (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.151-19 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. Les bordures des vallons non recouverts font également l'objet d'une protection.

L'article L.151-23 permet quant à lui d'une part :

- d'identifier les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques ;

et d'autre part :

- de localiser dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Plusieurs terrains et espaces ont été identifiés et protégés au titre de l'article L.151-23.

## **1. Le patrimoine architectural**

Les constructions et installations d'un grand intérêt architectural, ont été répertoriées dans le tableau ci-dessous et repérées par des astérisques aux documents graphiques n° 3a, 3b et 3c. Elles ne doivent faire l'objet ni de travaux de démolition totale ou partielle, ni de travaux de modification de volume, de façade et de toiture, à moins que ceux-ci participent à l'amélioration ou au rétablissement du style architectural des bâtiments protégés.


Dans le quartier du front de mer à GOLFE-JUAN, il est instauré deux secteurs de protection architecturale repérés par des périmètres de couleur lie de vin, de part et d'autre de l'avenue de la Gare prolongée (voir document graphique n°3c).

Dans ces secteurs, il devra être appliqué les dispositions suivantes :

Le rythme des façades est à conserver. Les surélévations sont interdites.

La démolition partielle ou totale est proscrite, sauf dans le cas de reconstruction à l'identique accompagnée le cas échéant du rétablissement du style architectural du bâtiment (suppression des volumes, modénatures et ajouts divers sans rapport avec son style architectural initial).

Tous travaux concernant l'extérieur d'un bâtiment (façades, toitures et devantures commerciales) devront contribuer au rétablissement de son style architectural.

Dans ces secteurs à protéger, les bâtiments repérés par le symbole  ne sont concernés que par la règle ayant trait à la conservation du rythme des façades (surélévations interdites), du fait de leur style architectural courant.



**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

N°	Références cadastrales	Plan	Adresse indicative ou lieu-dit	Nom d'usage ou description
75	BW 474	3B	Av. Georges Clémenceau	Les 2 bassins du Nérolium
76	BW 474	3B	Av. Georges Clémenceau	Le bâtiment secondaire du Nérolium
77	BW 572	3B	Bd. des Deux Vallons	Atelier de poterie
78	BY 3	3B	Angle de la rue Suzanne et Georges Ramié et de l'avenue Jean Gerbino	Atelier de poterie Madoura
79	BY 158	3B	Chemin des Potiers	Atelier de poterie Portanier
80	BY 9	3B	Angle de l'avenue du Stade et de l'avenue Jean Gerbino	L'aile Est de l'Espace Grandjean
81	BX 88	3B	5, rue Hoche	Ecole Françoise Dolto
82	AV 286	3C	9, Av. des Frères Roustan	Villa « Clarté »
83	AV 279	3C	23, Av. des Frères Roustan	Bâtiment principal de la Résidence « Le Pavillon de la mer », le jardin de la résidence, le clocheton
84	AV 241	3C	Angle rue des Pêcheurs et traverse Louis Chabrier	Maison bourgeoise
85	AV 205, 292,293	3C	87, Av. des Frères Roustan	Immeuble « Le Grand Palais », jardin compris
86	AV 376	3C	9, rue Louis Chabrier	immeuble art déco « Dar Kebira »
87	AV 366	3C	7, av.de la Gare prolongée	immeuble art déco
88	AV 234	3C	8, Av. de la Gare prolongée	Petit immeuble art déco
89	AV 121	3C	20, Av. du Midi	Petit immeuble art déco
90	AV 123	3C	24, Av. du Midi	Petit immeuble art déco
91	AV 124	3C	26, Av. du Midi	Petit immeuble art déco
92	AV 125	3C	94, Av. de la Liberté	Maison de ville art déco
93	AV 126	3C	96, Av. de la Liberté	Maison de ville art déco
94	AV 21	3C	68, Av. de la Liberté	Villa « Clair Soleil »
95	AW 835	3C	71, Av. de la Liberté	Villa Art déco « Joly Val »

96	Domaine public communal	3C	Av. de la Liberté	La fontaine du Square Nabonnand
97	AV 56	3C	25, Av. de la Gare	Petit immeuble art déco
98	AV 79	3C	32, Av. de la Gare	Petit immeuble art déco
99	AV 78	3C	34, Av. de la Gare	Petit immeuble art déco « La maison rose »
100	AV 97	3C	1, Av. Cévoule	Immeuble art déco formant un angle
101	AW 668	3C	Angle de l'Av. de la Poste et de l'Av. A. Berger	Immeuble belle époque « Résidence Bellino »
102	AW 78	3C	126, Ch. des Clos	Villa belle époque « KERYLIS »
103	AV 155	3C	11, Av. de la Palmeraie	Petite résidence art déco et sa palmeraie « Villa Jeanne d'Arc »,
104	BC 506	3C	253, chemin de la Mignonette	Villa début du 20 <sup>ème</sup> siècle « Les Lucioles »
105	AZ 40 et 42	3A	1184, vieille route de Vallauris	Deux bastides de la fin du 19 <sup>ème</sup> siècle
106	BC 323	3A	187, Ch. de l'Aube	Château de l'Aube
107	BD 59	3A	108, Av. E. Joseph	Villa néo-classique "Brimborion"
108	BD 207	3A	139, Av. E. Joseph	Villa belle époque et dépendance "Villa Désir"
109	BD 208	3A	151, Av. E. Joseph	Folie belle époque "Château Latour"
110	BD 78	3A	156, Av. E. Joseph	Résidence belle époque "Les Pamplemousses"
111	BD 313	3A	1130, Rte. de Cannes	Villa et tour de style belle époque « Le Castelet »
112	BE 86	3A	1354, Rte. de Cannes	Villa modern style
113	BE 99 et 100	3A	Rte. de Cannes	Villa belle époque face à la mer « Le Petit Biarritz »
114	BE 296	3A	1490, Rte. de Cannes	Résidence belle époque
115	BE 127 et 128	3A	3438, Bd. des Horizons	Villa art déco et dépendances
116	AY 364	3A	608, Bd. des Horizons	Villa de style début XX <sup>ème</sup> siècle « Sol et Mio »
117	BE 158	3A	379, Ch. du Séminaire	Villa « Brises »

118	BE 294	3A	238, Ch. de la Californie	Entrée de style belle époque de la résidence « Parc Saint Paul »
119	AO 373	3A	Ch. des Pertuades	Mas provençal en pierre
120	AN 130 et 131	3A	853, Ch. Lintier	Villa belle époque, aménagements paysagers
121	AX 90	3A	1064, Ch. Lintier	Villa « Castel Minerva »
122	AX 103	3A	1180, Ch. Lintier	Villa « Les Tourelles »
123	AN 59 et 60	3A	845, Ch. des Mauruches supérieures	Très ancienne maison en pierre d'architecture provençale
124	AW 850	3A	150, Ch. Charles Gros	Conciergerie de la résidence Mi-colline
125	AO 13 et 14	3A	1043, Ch. Notre-Dame	Mas en pierre « Le Gabian »
126	AB 204	3A	460, Ch. des Impiniers	Bastidon en pierre du 19 <sup>ème</sup> siècle doté d'une toiture à triple génoise
127	CD 776, 777 et 778	3A	1150b, Ch. du Cannet	Très ancienne bastide assortie d'un pigeonnier
128	BD 66	3A	2875, Bd. des Horizons	Villa Hatton
129	BD 20 et 21	3A	2376, bd. des Horizons	Grand demeure au style néo-hispanique
130	BC 275	3A	807, ch. de L'Aube	Villa de l'Aube, au style néo-classique
131	AW 129	3C	283, ch. de la Gabelle	Les façades côté rue de 2 entrepôts art déco
132	AV 110	3C	10, av. du Midi	Maison de ville art déco
133	BT 44	3B	8, av. du Tapis Vert	Halle industrielle de construction traditionnelle de l'usine de l'Union-KPCL
134	BW 503	3B	Angle de l'avenue Clémenceau et de la rue Ramié	Une maison de ville au style provençal située à l'angle des voies, sa terrasse, ses garde-corps et ses piliers
135	BZ 298	3B	Le Plan	Un bassin d'arrosage agricole, situé au Nord-Ouest de la parcelle

## **2. Le patrimoine paysager**

Des périmètres des plantations à protéger ont été répertoriés dans le tableau ci-dessous et figurent aux différents plans de zonage.

Les éléments protégés du patrimoine paysager se verront appliquer :

- un coefficient de surfaces laissées libres et non imperméabilisées s'il n'en existe pas ;
- une majoration du coefficient de surfaces laissées libres et non imperméabilisées, s'il existe déjà un tel dispositif.

Ces dispositions sont insérées aux articles 13 des différentes zones concernées.

En dehors de la stricte emprise des constructions autorisées et des voies nécessaires à leur desserte, les plantations protégées devront être maintenues et renouvelées. Le reste des espaces libres devra être traité en verger avec les mêmes types d'essences que les plantations protégées.

### **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	Pertuades	0,24
5	AS 206, 372, 380	3a	Les Clos	0,47
6	AO 197, 413, 414	3a	Notre-Dame	0,44
7	AO 123a, 236, 235p, 321, 361	3a	Pertuades	1,18
8	AP 280, 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, 149	3c	Golfe-Juan	0,34
13	CD 666, 701, 718, 719	3a	Les Fumades	0,14
14	CE 26, 67, 69, 70, 722, 823, 824, 826, 827, 846, 847, 855, 856, 873, 874	3a	Subreville	1,53
15	CH 114, 143, 187, 188	3a	Les Impiniers	0,78
16	AK 88, 89	3a	Les Brusquets	0,58
17	AL 65, 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
21	AO 30 et 31	3a	Notre-Dame	0,49
<b>TOTAL</b>				<b>12,02</b>

Dans les secteurs UBf et UBh, des éléments ponctuels paysagers à protéger sont identifiés. Ils sont répertoriés dans le tableau ci-dessous et repérés par un astérisque vert au plan 2b.

Les arbres à protéger devront être maintenus dans leur état actuel. Toutefois, si pour des raisons phytosanitaires, ils devaient être abattus, ils devront être remplacés par des sujets de même essence et de taille appropriée.

### **Liste des arbres à protéger**

N°	Références cadastrales	Plan	Localisation - Adresse	Description
1	BS 215 en partie	3B	Le Fournas	Un bosquet d'une dizaine de pins parasols
2	BZ 138, 298, 309, 376, 377 et domaine communal	3B	Le Plan	Les alignements d'oliviers
3	BZ 35	3B	Le Plan	Le bosquet d'arbres de haut jet situé au-devant de la bastide Lou Plan

### **3. Bordures des vallons**

Sont interdits 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.33), à l'exception des travaux sur bâtiment existant ne créant ni emprise au sol, ni surface de plancher, des ouvrages de franchissement et des travaux et ouvrages nécessaires aux services publics. En zone rouge du PPRI, les ouvrages de franchissement sont autorisés avec prescriptions, conformément au règlement du PPRI. Sous la dénomination d'ouvrage de franchissement, seules les constructions de type pont, ponceau ou passerelle pourront être acceptées, à l'exclusion des remblais, même busés. Ces ouvrages devront être dimensionnés de façon à permettre le libre écoulement des crues sans réduction de débit par rapport à l'état initial du vallon.

### **4. Terrains cultivés et espaces non bâtis protégés en milieu urbain**

Les espaces identifiés sont inconstructibles quels que soient les équipements qui le cas échéant les desservent.

Ils sont repérés sur le plan n°3b par un pictogramme de couleur verte.

Ils doivent demeurer en nature de jardins ou d'espaces non bâtis.

Les parcelles concernées par cette disposition sont les suivantes :

- Les terrains cultivés ou ayant été cultivés, situés entre la rue des Grands Horts et le Nérolium à VALLAURIS, cadastrés section BW n° 456, 459, 465, 463, 462, 470, 469, 467 et 466.
- Le vallon situé quartier du Plan, entre le chemin du Cannet et l'avenue Paul Derigon, sur une partie des parcelles cadastrées section BZ n° 23, 28, 137, 138, 178, 303, 309.

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

Les espaces libres sont par nature non imperméabilisés et complantés.

### **Les surfaces suivantes pourront être comptabilisées en tant qu'espaces libres :**

- les espaces en plein terre traités en espace verts et ce, pour 100% de leur superficie ;
- les dalles sur sous-sol plantées, comportant une couche d'au moins 1 mètre de terre et ne supportant pas de bâtiment en superstructure (exemple : les dalles de couverture des parcs de stationnement réalisés en sous-sol) et ce, pour 50% de leur superficie ;
- les aires de stationnement revêtues de gravier ou de dalles végétalisées reposant l'un ou l'autre sur de la pleine terre, les plages piscines en caillebotis de bois reposant sur de la pleine terre ou sur du gravier et ce, pour 25% de leur superficie ;
- les plages piscines en caillebotis de bois reposant sur de la pleine terre ou sur du gravier et ce, pour 25% de leur superficie,

### **A contrario ne constituent pas des espaces libres mais des espaces imperméabilisés :**

- les emprises des constructions,
- les parties de terrain affectées aux voies quel que soit leur revêtement,
- les allées et circulations piétonnes maçonnées ou imperméabilisées,
- les bassins, piscines et leurs plages, dès lors que ces dernières sont maçonnées ou imperméabilisées,
- les terrasses maçonnées ou imperméabilisées,
- les dalles de sous-sol plantées avec moins d'1 mètre de couche de terre végétale,
- les aires de stationnement sauf si celles-ci sont traitées en dalles gazon ou en gravier et dans la limite de 25 % de leur superficie.



Plus généralement, sont considérées comme surface imperméabilisées :

Toutes les surfaces maçonnées, carrelées, dallées, enrobées ou revêtues de tout revêtement pouvant faire obstacle à la pénétration de l'eau dans le sol ou limiter fortement celle-ci.

Les surfaces engravillonnées ou recouvertes de dalles gazon doivent reposer sur un sol drainant, supportant juste un géotextile et un lit de sable.

## **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.113-1 du code de l'urbanisme (anciennement L.130-1) 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 dossier de PLU approuvé le 20 décembre 2006.

**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.151-27 du code de l'urbanisme (anciennement R.123-9 16° du même code), définit 5 destinations des constructions : exploitation agricole et forestière ; habitation ; commerce et activités de service ; équipements d'intérêt collectif et services publics ; autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

**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 dépasse de plus de 0,60 mètres du sol naturel ou excavé, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. 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.

**Façade sur rue :** Sera considérée comme une façade sur rue, toute façade orientée vers une voie publique ou privée, non séparée visuellement de celle-ci par un espace privatif d'au moins 5 mètres de profondeur à compter de la limite de la voie jusqu'au pied de la façade ou de la première saillie de façade s'il en existe une (balcon, terrasse, ...).

**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 qui sont indispensables au bon fonctionnement des services publics, 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,...

**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 R.231-1 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.

**Parc de stationnement public :** Espace couvert ou non, aménagé pour le stationnement des véhicules et géré par le biais d'une délégation de service public ou en régie directe.

**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 de plancher (SP) :** La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous-plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**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.

## ARTICLE 12 - NUANCIER DE REFERENCE POUR LES FACADES, MENUISERIES ET FERRONNERIES

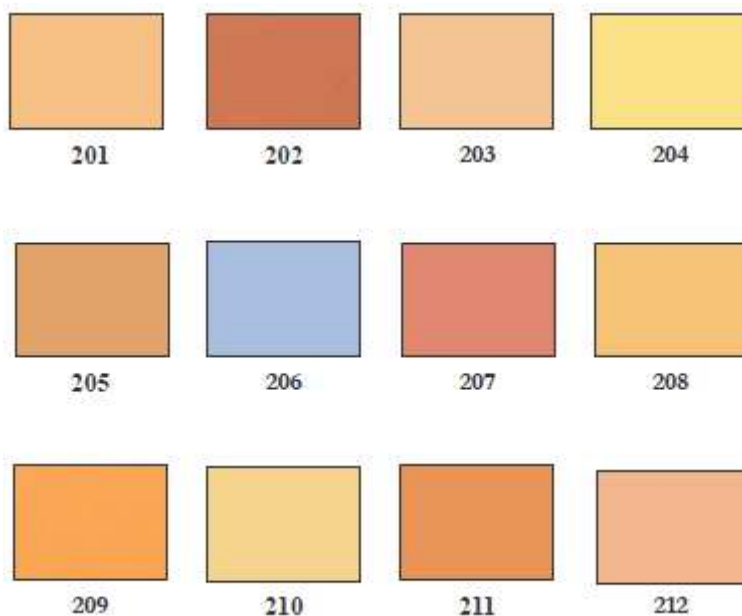
Ce nuancier trouve application via les articles 11 des différentes zones du PLU et ce, sur tout le territoire de la commune.

Pour les projets d'architecture contemporaine, des teintes non référencées au présent nuancier pourront être proposées par les pétitionnaires, sous réserve d'acceptation de celles-ci par la commune.

### 12.1 FACADES

Teintes préconisées pour les facades :

- des bâtiments du 16<sup>ème</sup> siècle au 17<sup>ème</sup> siècle
- des bâtiments à construire



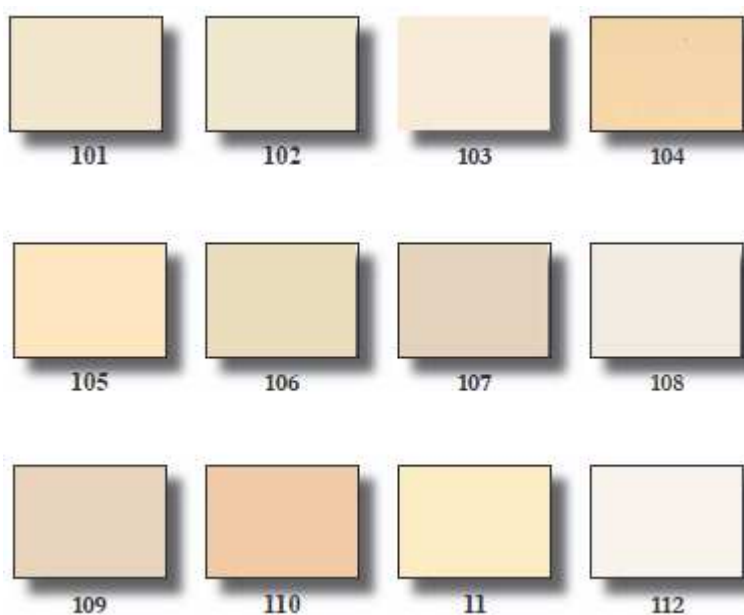
Teintes préconisées pour les facades :

- des bâtiments du 18<sup>ème</sup> siècle au début du 19<sup>ème</sup> siècle
- des bâtiments à construire



Teintes préconisées pour les facades :

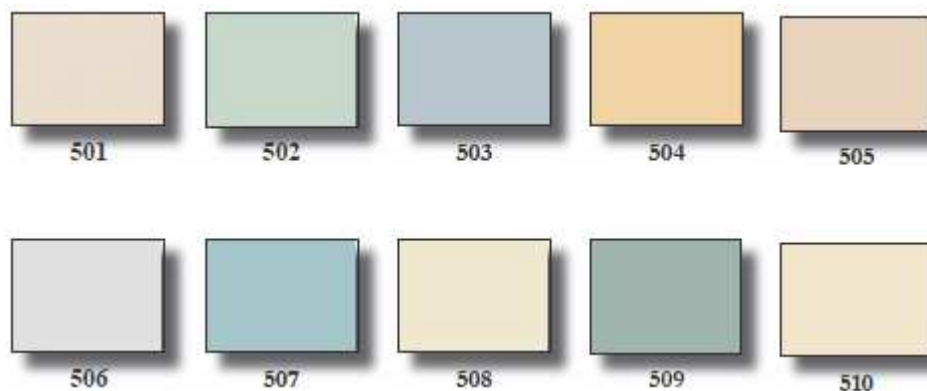
- des bâtiments du 19<sup>ème</sup> siècle au début du 20<sup>ème</sup> siècle
- des bâtiments à construire, en couleur secondaire uniquement (encadrements des ouvertures par exemple, modénatures,...), à l'exclusion des grandes surfaces de facades.



## 12.2 MENUISERIES DU BATIMENT

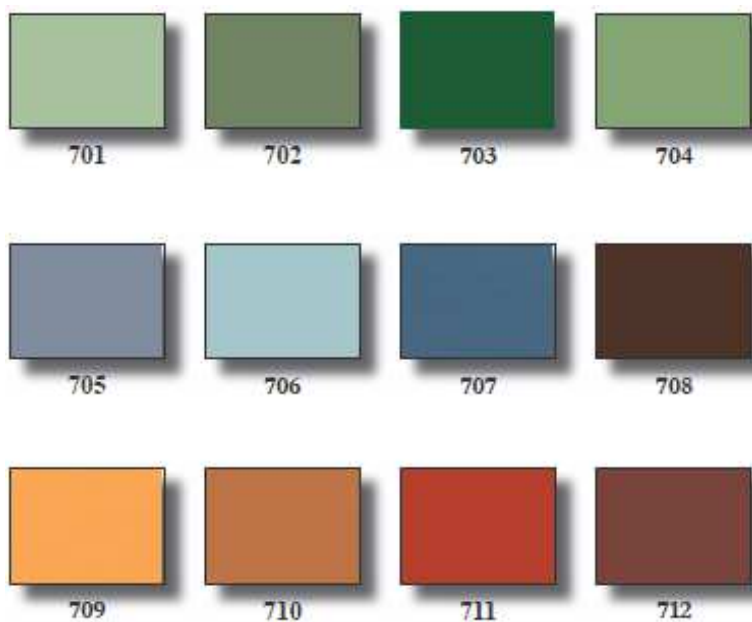
Teintes préconisées pour les huisseries :

- des bâtiments existants
- des bâtiments à construire



Teintes préconisées pour les portes (peinture, lasure ou bois patiné) :

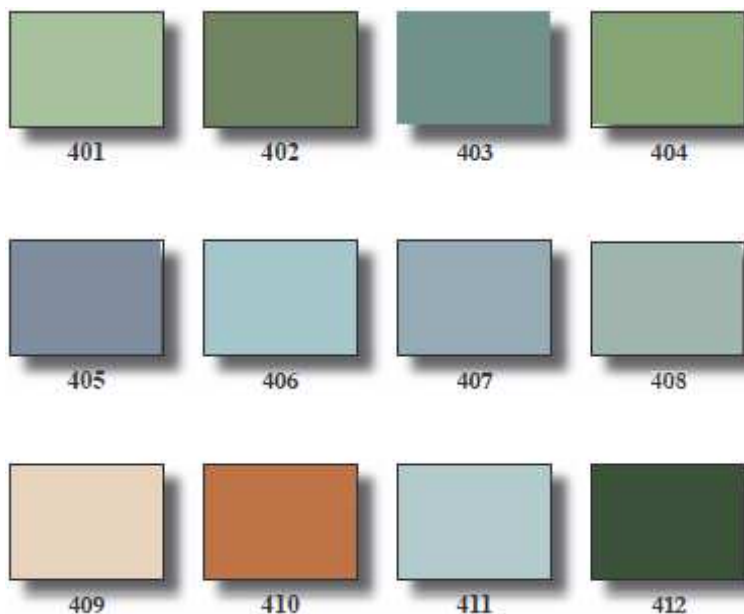
- des bâtiments existants
- des bâtiments à construire





Teintes préconisées pour les persiennes et les volets ( y compris les volets roulants) :

- des bâtiments existants
- des bâtiments à construire



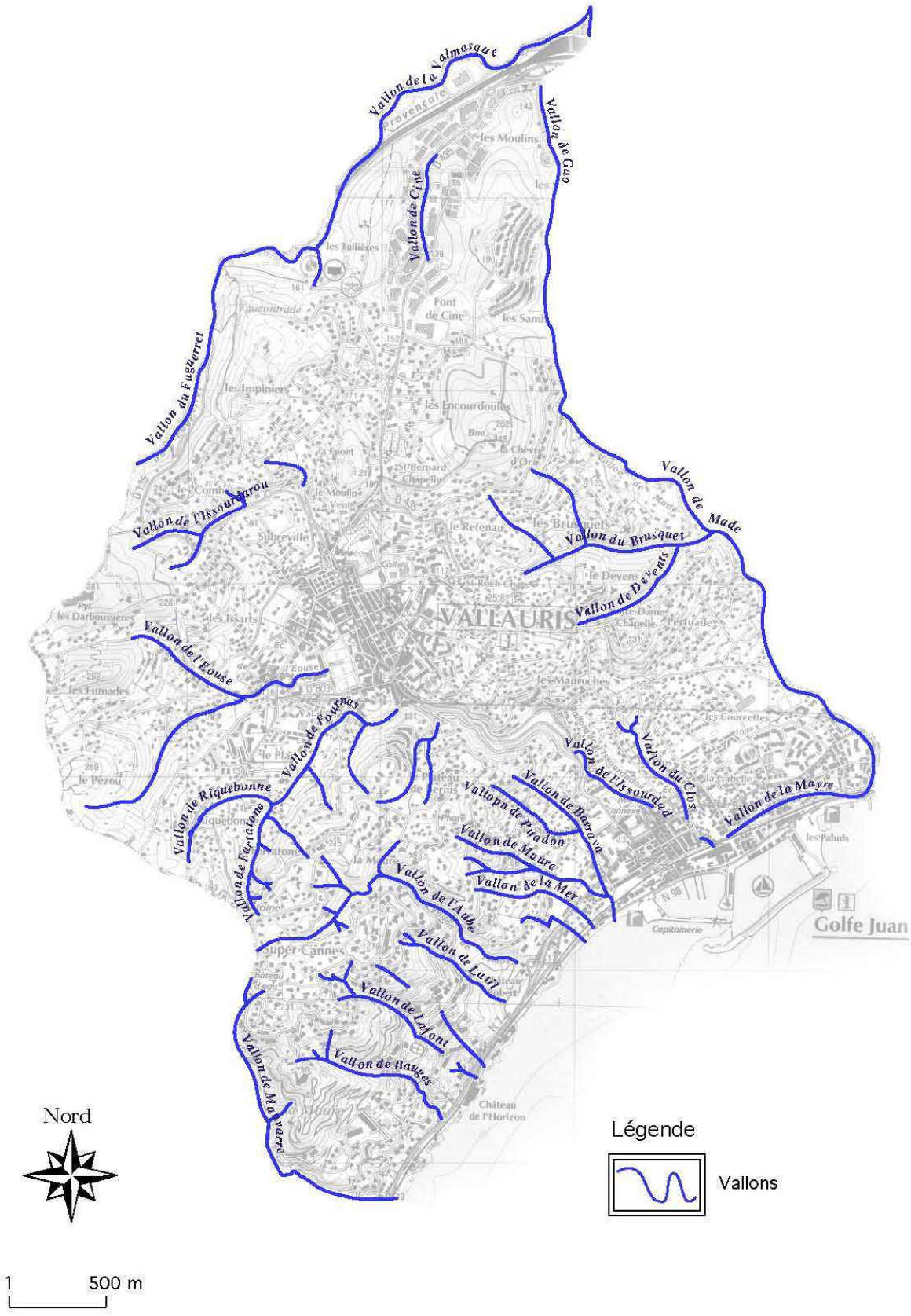
### 12.3 FERRONNERIES DU BATIMENT

Teintes préconisées pour les éléments extérieurs en serrurerie :

- des bâtiments existants
- des bâtiments à construire



### 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.

La vigilance en matière de risques naturels est l'affaire de tous et doit notamment s'exercer dans l'acte de construire. Par conséquent, les pétitionnaires sont invités à consulter impérativement les dispositions régissant la constructibilité contenues dans :

- le plan de prévention des risques d'inondation, annexé au dossier de PLU approuvé le 20 décembre 2006, sous le n° 6. 6 ;
- le plan de prévention des risques d'incendies de forêt, annexé au dossier de mise à jour du PLU n°2 du 1<sup>er</sup> octobre 2012, sous le n°6.2.4.

Ces documents sont consultables en mairie au service urbanisme et sur le site internet de la ville : [www.vallauris-golfe-juan.fr/](http://www.vallauris-golfe-juan.fr/)

#### **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.33), à l'exception des travaux sur bâtiment existant ne créant ni emprise au sol, ni surface de plancher, des ouvrages de franchissement et des travaux et ouvrages nécessaires aux services publics. En zone rouge du PPRI, les ouvrages de franchissement sont autorisés avec prescriptions, conformément au règlement du PPRI. Sous la dénomination d'ouvrage de franchissement, seules les constructions de type pont, ponceau ou passerelle pourront être acceptées, à l'exclusion des remblais, même

busés. Ces ouvrages devront être dimensionnés de façon à permettre le libre écoulement des crues sans réduction de débit par rapport à l'état initial du vallon ;

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles admises à l'article UA2 ;
- les commerces de plus de 750 m<sup>2</sup> de SP ;
- les entrepôts de plus de 100 m<sup>2</sup> de SP, 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 UAa : Place de la Miséricorde, Place de l'Homme au Mouton, place de la Libération, avenue Clémenceau, avenue Clément Bel, route de Grasse, avenue de Cannes, avenue des Frères Roustan,
  - zone UAb : avenue Clémenceau, avenue du Tapis Vert, avenue de la Liberté, avenue du Midi, avenue de la Gare, avenue de Verdun, avenue de l'Est, avenue Aimé Berger, avenue de la Poste,
  - zone UAc : avenue Clémenceau,
  - zone UAd : avenue du Tapis Vert, avenue Clémenceau ;
- les aires de stockage de matériaux, les casses automobiles ;
- 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 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.
- conformément aux possibilités offertes par le code de l'urbanisme à l'article L.151-41 5° (anciennement L.123-2-a), il a été délimité au plan de zonage 3b deux périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) pour une durée de 5 ans. A l'intérieur de ces PAPAG, seuls sont autorisés les constructions et installations inférieures à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le changement de destination, la confortation et l'extension des constructions existantes dans une limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **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 plus d'un accès véhicules 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 ce, dans l'unité foncière. Le portail doit être implanté 2,50 mètres en recul du pan coupé. Dans les secteurs UAa, UAb et UAc, cette disposition ne concerne que les constructions nouvelles d'immeubles collectifs.

Dans le cas d'un garage donnant directement sur une voie, l'accès à celui-ci sera également doté de pans coupés à 45° et la porte du garage sera implantée 2,50 mètres en recul du pan coupé. Dans les secteurs UAa, UAb et UAc, cette disposition ne concerne que les constructions nouvelles d'immeubles collectifs.

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 externe à l'unité foncière.

**En outre dans les secteurs UAb, UAc et UAd :** 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**

Sans objet.

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

### 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.
- Concernant les établissements hôteliers en activité, leur surélévation ou leur reconstruction pourra être effectuée au droit de l'emprise existante, à leur hauteur initiale ou en respectant la hauteur fixée par le PLU, dès lors qu'ils sont implantés en dehors d'un alignement et hors emplacement réservé ou servitude d'élargissement. Les constructions qui bénéficieront de cette disposition devront conserver leur destination hôtelière après les travaux. Aucun changement de destination ne pourra être autorisé.
- les niveaux de sous-sols affectés au stationnement peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait des voies publiques et en limite ou en retrait des voies privées.

### **6.1 Emprises et voies publiques**

#### Règles générales

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

Pour les parcelles frappées d'un alignement repéré au plan d'alignement, d'une servitude au titre de l'article L.151-41 1° du code de l'urbanisme (anciennement L.123-2-c) 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 du dit bâtiment, dès lors que celui-ci est implanté en retrait de l'alignement futur ou existant et hors emplacement réservé ou servitude d'élargissement.

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



Les accès des garages doivent être implantés à 2,50 mètres en retrait de l'alignement existant ou futur, s'il en existe un. De part et d'autre de leurs entrées, la visibilité sera assurée par des pans coupés à 45°. Dans les secteurs UAa, UAb et UAc, cette disposition ne concerne que les constructions nouvelles d'immeubles collectifs.

-o-o-o-

Pour des raisons architecturales ou esthétiques visant à intégrer au mieux les constructions dans le paysage urbain, il pourra toutefois être accepté un retrait ponctuel par rapport à l'alignement ainsi que des saillies sur l'espace public.

Les retraits partiels seront soumis aux règles suivantes :

Pour les bâtiments situés à l'angle de deux voies, il pourra être autorisé ou imposé un retrait sur ledit angle, afin de réaliser un pan coupé ou toute autre configuration architecturale contribuant à l'aménagement d'un espace urbain de qualité.

Pour l'aménagement de la totalité d'un îlot urbain ceinturé par au moins trois voies publiques ou privées, ou lorsque l'application des règles de constructibilité autoriserait un linéaire de façade d'au moins 40 mètres, une interruption volumétrique pourra être imposée ; elle devra assurer un bon éclairage naturel des parties de façade concernées ; elle pourra ne pas concerner les rez-de-chaussée.

Il pourra être accepté ou imposé un retrait partiel de l'alignement pour les motifs suivants :

- la préservation, la restauration d'un élément, d'un ensemble, végétal ou architectural, contribuant à la qualité du paysage urbain,
- pour le maintien ou la recréation d'une cour existante,
- pour s'adapter à la morphologie du parcellaire ou à l'architecture des constructions environnantes,
- afin de respecter les contraintes d'accessibilité.

Plus généralement, lorsque les retraits projetés contribuent à une grande qualité de la composition architecturale, les bâtiments ne seront pas tenus à une implantation en ordre continu tout le long de l'alignement ; conformément à cette règle des retraits partiels seront également admis dans le plan vertical des façades.

Hormis dans le secteur UAa, le dernier étage pourra être implanté en retrait du plan vertical des façades (en attique).

Les saillies sur l'espace public seront soumises aux règles suivantes :

Les descentes d'eaux pluviales ainsi que les parements décoratifs, modénatures, appuis saillants, corniches, sont admis s'ils respectent la sécurité du domaine public dans la limite de 0,20 mètres à compter du nu de la façade.

Les saillies sur l'espace public des toitures, balcons et bow-windows ne pourront excéder 5% de la largeur totale de la voie sur laquelle elles se projettent pour les voies d'une largeur inférieure à 9 mètres. Au-delà d'une largeur de voie de 9 mètres, ces saillies pourront atteindre 7% de la largeur totale de la voie. Pour les projets concernés par des voies dont la largeur totale est inférieure à 6 mètres, des saillies de 0,30 mètres seront autorisées.

Ces saillies pourront intervenir dès le 1<sup>er</sup> étage du bâtiment projeté, à la triple condition que ce dernier soit bordé par un trottoir d'une largeur au moins égale au double des saillies envisagées, que celles-ci ne surplombent pas les emplacements de stationnement et qu'elles interviennent à partir d'une hauteur minimale de trois mètres (mesurée en sous-face).

Dans tous les cas, le projet ne devra pas compromettre la sécurité du domaine public, la circulation des véhicules et leur stationnement.

L'application de ces dispositions ne devra pas empêcher la réalisation des servitudes d'élargissement ou des emplacements réservés d'infrastructure.

Secteur UA b de Golfe – Juan centre (document graphique 3c) :

S'ajoute aux règles générales énoncées ci-avant la disposition suivante :

Lorsque la largeur de la voie le permet les oriels (bow-windows) sont autorisés pour 1 mètre maximum de débord sur la voie et à une hauteur minimale de 6 mètres du sol.

## **6.2. Voies privées**

### Règles générales

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

La surélévation totale de construction existante et régulièrement édifiée pourra être autorisée au droit de l'emprise existante du dit bâtiment dès lors que celui-ci est implanté hors emplacement réservé.

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

Les accès des garages doivent être implantés à 2,50 mètres en retrait de l'emprise de la voie privée. De part et d'autre de leurs entrées, la visibilité sera assurée par des pans coupés à 45°. Dans les secteurs UAa, UAb et UAc, cette disposition ne concerne que les constructions nouvelles d'immeubles collectifs.

-o-o-o-

Pour des raisons architecturales ou esthétiques visant à intégrer au mieux les constructions dans le paysage urbain, il pourra toutefois être accepté un retrait ponctuel par rapport à la limite des voies privées.

Les retraits partiels seront soumis aux règles suivantes :

Pour les bâtiments situés à l'angle de deux voies, il pourra être autorisé ou imposé un retrait sur ledit angle afin de réaliser un pan coupé ou toute autre configuration architecturale contribuant à l'aménagement d'un espace urbain de qualité.

Pour l'aménagement de la totalité d'un îlot urbain ceinturé par au moins trois voies publiques ou privées, ou lorsque l'application des règles de constructibilité autoriserait un linéaire de façade d'au moins 40 mètres, une interruption volumétrique pourra être imposée ; elle devra assurer un bon éclairage naturel des parties de façade concernées ; elle pourra ne pas concerner les rez-de-chaussée.

Il pourra être accepté ou imposé un retrait partiel de la limite de la voie privée pour les motifs suivants :

- la préservation, la restauration d'un élément, d'un ensemble, végétal ou architectural, contribuant à la qualité du paysage urbain,
- pour le maintien ou la recréation d'une cour existante,
- pour s'adapter à la morphologie du parcellaire ou à l'architecture des constructions environnantes,
- afin de respecter les contraintes d'accessibilité.

Plus généralement, lorsque les retraits projetés contribuent à une grande qualité de la composition architecturale, les bâtiments ne seront pas tenus à une implantation en ordre continu tout le long de l'alignement ; conformément à cette règle des retraits partiels seront également admis dans le plan vertical des façades.

Hormis dans le secteur UAa, le dernier étage pourra être implanté en retrait du plan vertical des façades (en attique).

**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.

Concernant les établissements hôteliers en activité, leur surélévation ou leur reconstruction pourra être effectuée au droit de l'emprise existante, à leur hauteur initiale ou en respectant la hauteur fixée par le PLU, nonobstant les règles contraires de l'article UA7. Les constructions qui bénéficieront de cette disposition devront conserver leur destination hôtelière après les travaux. Aucun changement de destination ne pourra être autorisé.

**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 réglementée du fait des caractéristiques parcellaires de la zone.

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

**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.

Au-delà de la hauteur maximale autorisée, il ne pourra être édifié que :

- la toiture, dont le comble pourra être aménagé en un seul niveau habitable,

OU

- hormis dans le secteur UAa, un seul étage en attique, à la condition que le gabarit de celui-ci s'inscrive dans la projection imaginaire d'une toiture à pans dont la pente est comprise entre 25 % et 35 %.

Les toitures aux formes atypiques (combles bombés, en dôme,...) devront également s'inscrire dans la projection imaginaire d'une toiture à pans dont la pente est comprise entre 25 % et 35 % au-delà de la hauteur autorisée.

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 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, soit au maximum 4 niveaux. Ce nombre ne comprend pas le seul niveau habitable en comble (dans la toiture).

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, soit 4 niveaux.

Dans le secteur de majoration du volume constructible du Champ du Village (dispositif de l'article L.151-28 2° du code de l'urbanisme (anciennement L.127-1), la hauteur des bâtiments collectifs d'habitation pourra atteindre 15 mètres (soit 5 niveaux) à la condition expresse que 25% des logements projetés soient des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation (Cf. en annexe 6.10, secteur de majoration du volume constructible).

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

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

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 9 mètres, soit 3 niveaux.

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, soit 5 niveaux.

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

Le nombre de niveaux indiqué pour les secteurs UAb, UAc et UAd ne comprend pas le seul niveau habitable en comble (dans la toiture) ou en attique qui peut éventuellement être réalisé au-delà de la hauteur autorisée, conformément aux dispositions applicables à l'ensemble de la zone.

### **Dans les secteurs UAb, UAc, 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.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1 - Dispositions relatives au secteur UAa :**

#### Toitures :

La volumétrie des couvertures 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 UAa, 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) suivants 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 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'entrées 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 tous 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 celui qui figure à l'article 12 des dispositions générales du présent règlement.

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. Les travaux sur bâtiment existant ne sauraient engendrer le remplacement d'un couverture existant en tuiles par une toiture terrasse, à moins qu'elle ne préexiste.

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

Les toitures terrasses sont autorisées pour les nouveaux bâtiments.

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

Les tuiles plates mécaniques dites « de Marseille » 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 couverture sera réalisé en tuiles canal d'usage local dans les tons briques non vieillies artificiellement.

Pour les toitures intégrant chevrons et voligeages, le couverture sera réalisé en tuiles canal ou en tuiles plates mécaniques dite « de Marseille » dans les tons briques non vieillies 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,
- deux 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 existantes traditionnelles en bois 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.

Les murs végétaux sont autorisés dans la composition architecturale.

#### 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 réglementé.

Coloris :

Le nuancier de référence est uniquement celui qui figure à l'article 12 du présent règlement.

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 réglementé.

**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, à laquelle doit être ajoutée pour l'habitat collectif 0,5 place de stationnement pour deux-roues par logement.
- dans les projets neufs de collectifs d'habitation, la création de plus de 100 m<sup>2</sup> de SP à destination de commerce, de bureaux, d'artisanat ou d'entrepôt devra s'accompagner d'au minimum 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de SP.
- 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 ou logement et 0,5 places de stationnement deux-roues par chambre ou logement.
- Il sera réalisé une place de stationnement équipée pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables et ce, pour chaque tranche de 10 logements dans les projets de collectifs d'habitation. Cette disposition s'applique aux programmes de logements sociaux.
- Il sera réalisé une place de stationnement visiteur supplémentaire et ce, pour chaque tranche de 10 logements dans les projets de collectifs d'habitation. Cette disposition ne s'applique pas aux programmes de logements sociaux.
- pour les établissements scolaires ou extrascolaires :
  - du 1<sup>er</sup> degré, haltes-garderies et crèches : au minimum 1 place de stationnement pour 20 enfants et 1 place par emploi administratif,
  - pour les établissements du 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 tous les autres établissements recevant du public non visés ci-avant (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.

## **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 espaces libres sont définis et calculés selon l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

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 abattages d'arbres dispensées 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.

### **Terrains cultivés protégés en milieu urbain :**

Les terrains cultivés ou ayant été cultivés, situés entre la rue des Grands Horts et le Nérolium à VALLAURIS sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (anciennement L.123-1-5 9°). Ils sont inconstructibles quels que soient les équipements qui le cas échéant les desservent. Ils doivent demeurer en nature de jardins. Les parcelles concernées sont les suivantes : BW n° 456, 459, 465, 463, 462, 470, 469, 467 et 466. Les jardins protégés sont repérés sur le plan n°3b.

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

Sans objet.

## 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 huit secteurs :

- secteur UBa,
- secteur UBb,
- secteur UBc,
- secteur UBd,
- secteur UBe
- secteur UBf
- secteur UBg
- secteur UBh

La vigilance en matière de risques naturels est l'affaire de tous et doit notamment s'exercer dans l'acte de construire. Par conséquent, les pétitionnaires sont invités à consulter impérativement les dispositions régissant la constructibilité contenues dans :

- le plan de prévention des risques d'inondation, annexé au dossier de PLU approuvé le 20 décembre 2006, sous le n° 6.6 ;
- le plan de prévention des risques d'incendies de forêt, annexé au dossier de mise à jour du PLU n°2 du 1<sup>er</sup> octobre 2012, sous le n°6.2.4.

Ces documents sont consultables en mairie au service urbanisme et sur le site internet de la ville : [www.vallauris-golfe-juan.fr/](http://www.vallauris-golfe-juan.fr/)

### 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.33), à l'exception des travaux sur bâtiment existant ne créant ni emprise au sol, ni surface de plancher, des ouvrages de franchissement et des travaux et ouvrages nécessaires aux services publics. En zone rouge du PPRI, les ouvrages de franchissement sont autorisés avec prescriptions, conformément au règlement du PPRI. Sous la



dénomination d'ouvrage de franchissement, seules les constructions de type pont, ponceau ou passerelle pourront être acceptées, à l'exclusion des remblais, même busés. Ces ouvrages devront être dimensionnés de façon à permettre le libre écoulement des crues sans réduction de débit par rapport à l'état initial du vallon ;

- 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 UBa : avenue de la Liberté, avenue des Frères Roustan, avenue de Belgique, avenue de l'Hôpital,
  - zone UBb : avenue de la Liberté, avenue du Tapis Vert,
  - zone UBc : avenue de la Liberté,
  - zone UBd : avenue de la Liberté,
  - zone UBe : avenue du Tapis Vert ;
- pour la création d'habitation comportant plus de cinq logements, les aires de stationnement de surface, hormis dans le secteur UBg ;
- dans le secteur UBh, toutes les aires de stationnement de surface à l'exception des stationnements visiteurs, PMR et liés au fonctionnement des services publics communaux ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration autres que celles admises à l'article UB2 ; dans le secteur UBf, toutes les installations classées ;
- les commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> de SP ; dans le secteur UBf, tous les commerces ;
- les entrepôts de plus de 100 m<sup>2</sup> de SP sauf s'ils sont liés aux activités d'artisanat d'art ou dans le secteur UBg, au fonctionnement des services publics communaux ; dans le secteur UBf, tous les entrepôts ;
- la transformation d'annexes ou de garages existants sur limites séparatives en surfaces habitables ;
- les aires de stockages de matériaux, sauf dans le secteur UBg, si elles sont liées au fonctionnement des services publics communaux ;
- les casses automobiles ;
- les abris légers en bois de plus de 9 m<sup>2</sup>, hormis dans le secteur UBg ; dans le secteur UBf, tous les abris en bois ;

- les constructions bois sont interdites dans les zonages R, B1 et B1a du PPRIF annexé le 1<sup>er</sup> octobre 2012 au PLU mis à jour (cf. annexe n°6.2.3 du dossier de PLU mis à jour) ;
- les constructions à usage d'habitation légère de loisirs ;
- les constructions à usage industriel, hormis celles nécessaires au fonctionnement des services publics communaux ;
- les constructions à usage agricole, à l'exception des serres, hormis dans le secteur UBg ; dans le secteur UBf, 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 garages collectifs de caravanes ;
- les dépôts de véhicules, hormis dans le secteur UBg, s'ils sont liés au fonctionnement des services publics communaux ;
- 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 conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- hormis en secteur UBf où elles sont interdites, les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, liées aux activités d'artisanat d'art ou nécessaires au fonctionnement des services publics communaux, 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,

- hormis en secteur UBf où ils sont interdits, un seul abri léger en bois sera autorisé par unité foncière,
- conformément aux possibilités offertes par le code de l'urbanisme à l'article L.151-41 5° (anciennement L.123-2-a), il a été délimité au plan de zonage 3b deux périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) pour une durée de 5 ans. A l'intérieur de ces PAPAG, seuls sont autorisés les constructions et installations inférieures à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le changement de destination, la confortation et l'extension des constructions existantes dans une limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Concernant les lotissements et les permis valant division foncière :**

- Conformément aux dispositions de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme (anciennement R.123-10-1), le présent règlement s'oppose à l'application « à l'ensemble du projet » de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme. Les règles d'urbanisme contenues dans les articles 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 de la zone s'appliquent à chaque lot de lotissement ainsi qu'à chaque future division en propriété ou en jouissance de l'article R. 431-24 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **Dans tous les secteurs :**

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.

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 plus d'un accès véhicules sur la même voie. Les équipements collectifs et les équipements publics ne sont pas soumis à cette disposition, de même que les voies internes à double issues réalisées dans le cadre de la mise en œuvre des prescriptions du PPRIF.

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

Hormis dans le secteur UBg, 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 ce, dans l'unité foncière. Le portail doit être implanté 2,50 mètres en recul du pan coupé. Dans le secteur UBh, dans le cas d'accès terminant une voirie, ces dispositions pourront ne pas s'appliquer, sous réserve de justifier de mesures particulières destinées à sécuriser l'accès.

Hormis dans le secteur UBg, dans le cas d'un garage donnant directement sur une voie, l'accès à celle-ci sera également doté de pans coupés à 45° et la porte du garage sera implantée 2,50 mètres en recul du pan coupé.

Hormis dans le secteur UBg, 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 externe à l'unité foncière.

### **Dans les secteurs non exposés au risque d'incendie de forêt, situés en zone blanche du P.P.R.I.F. :**

Dans le cas de la réalisation d'une opération d'urbanisme groupée (lotissement, permis de construire valant division foncière, habitat en bande au-delà de deux logements, 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.

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. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions ou aux aménagements liés aux logements existants, sauf dans le cas de création de logement(s) supplémentaire(s) s'accompagnant de la réalisation d'une voie nouvelle.

### **Dans les nombreux secteurs exposés au risque d'incendie de forêt, situés dans les zones réglementées du P.P.R.I.F. :**

Les pétitionnaires sont invités à consulter impérativement les dispositions en matière d'accès et de voirie contenues dans le règlement du P.P.R.I.F. approuvé le 21 juin 2012

et annexé en tant que servitude d'utilité publique au dossier de PLU mis à jour le 1<sup>er</sup> octobre 2012 sous le numéro n°6.2.3.

Ces dispositions s'ajoutent à celles applicables dans tous les secteurs et sont opposables à tous les projets d'opérations d'urbanisme groupées ou individuelles, ainsi qu'aux projets d'extensions.

#### **ARTICLE UB 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 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. A défaut, un épandage des eaux pluviales sur l'unité foncière par fossé, noue ou tranchée drainante pourra être accepté, sous réserve qu'une étude hydrogéologique démontre au préalable la capacité des sols à recevoir un tel aménagement. L'épandage sur le terrain ne pourra exclure le cas échéant la réalisation d'un bassin de rétention en amont lorsque ce dispositif est exigé.

Il pourra être imposé des aménagements particuliers en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur évacuation. Dans le secteur UBh ceux-ci sont obligatoires.

#### **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**

Sans objet.

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

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.
- Concernant les établissements hôteliers en activité, leur surélévation ou leur reconstruction pourra être effectuée au droit de l'emprise existante, à leur hauteur initiale ou en respectant la hauteur fixée par le PLU, dès lors qu'ils sont implantés en dehors d'un alignement et hors emplacement réservé ou servitude d'élargissement. Les constructions qui bénéficieront de cette disposition devront conserver leur destination hôtelière après les travaux. Aucun changement de destination ne pourra être autorisé.
- **Emprises et voies publiques (hormis dans le secteur UBh) :**

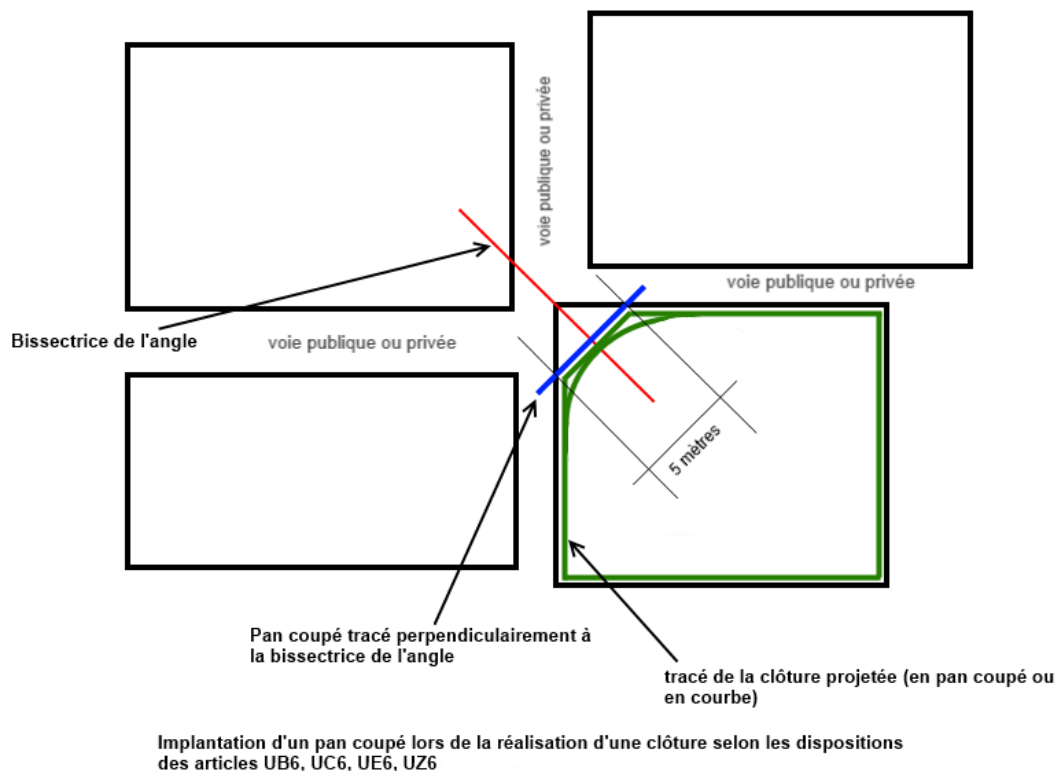
Toute construction (balcons et oriels non inclus) y compris les piscines, bassins, plans d'eau et serres, devra s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement.

Pour les parcelles frappées d'un alignement repéré au plan d'alignement, d'une servitude au titre de l'article L.151-41 1° du code de l'urbanisme (anciennement L.123-2-c) 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 6107, les constructions devront s'implanter à 15 mètres de la limite de l'emprise 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 (Voir illustration de la règle ci-contre).



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

#### - Voies privées (hormis dans le secteur UBh) :

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 (Voir illustration de la règle ci-avant).



**Dans le secteur UBf :**

Les constructions devront s'implanter dans les polygones d'emprise figurant sur le plan de zonage.

**Dans le secteur UBh :**

Toute construction ou bâtiment doit s'implanter selon les règles graphiques définies dans le schéma des implantations et des hauteurs contenu dans le dossier OAP et intégré au PLU sous le n°2.2.

En dehors des polygones d'implantation des bâtiments, peuvent être autorisés :

- les équipements collectifs, les équipements publics, les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les éléments de modénature architecturale, les balcons, oriels, si leur saillie ne dépasse pas 1 mètre et à la condition qu'ils soient situés à plus de 5 mètres du sol,
- les accès, les infrastructures techniques liées à la voirie, les espaces circulation, les stationnements visiteurs et PMR,
- les murs de soutènement des exhaussements et des affouillements à créer, conformes aux articles UB 10 et UB 11,
- les bassins de rétention des eaux pluviales totalement enterrés, à la condition qu'ils soient implantés à une distance d'au moins 2 mètres des limites de propriété,
- les serres et abris de jardinage de moins de 9 m<sup>2</sup>, à la condition qu'ils soient implantés à une distance d'au moins 3 mètres des limites de propriété,
- les piscines.

**ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****Dans toute la zone UB (hormis le secteur UBh) :**

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 murs de soutènement et de restanques peuvent être édifiés jusqu'aux limites séparatives lorsqu'ils sont implantés dans le profil du terrain naturel (l'altimétrie du sommet de la restanque ou du soutènement ne doit pas dépasser celle du terrain naturel). A l'inverse, lorsque ces ouvrages sont implantés au-dessus du terrain naturel (en exhaussement), ils doivent se tenir à 3 mètres des limites séparatives. Les aménagements permettant de se déplacer sur les différents niveaux créés sont soumis aux mêmes règles.

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.

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.

Concernant les établissements hôteliers en activité, leur surélévation ou leur reconstruction pourra être effectuée au droit de l'emprise existante, à leur hauteur initiale ou en respectant la hauteur fixée par le PLU, nonobstant les règles contraires de l'article UB 7. Les constructions qui bénéficieront de cette disposition devront conserver leur destination hôtelière après les travaux. Aucun changement de destination ne pourra être autorisé.

#### **Dans le secteur UBa :**

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.

#### **Dans le secteur UBb, UBc et UBd :**

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 3 mètres ; cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

**Dans le secteur Ube :**

En UBe, toute construction, à tous ses niveaux, doit être édifiée sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Toute construction, à tous ses ces niveaux, doit être édifiée à 5 mètres de la limite séparative de fond de propriété et des limites longeant les voies privées.

**Dans le secteur UBf :**

Les constructions devront s'implanter dans les polygones d'emprise figurant sur le plan de zonage.

**Dans le secteur UBg :**

Tout point de toute construction (balcons et oriels compris), doit être éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Le long de la limite entre les sous-secteurs UBg1 et UBg2, les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

**Dans le secteur UBh :**

Toute construction ou bâtiment doit s'implanter selon les règles graphiques définies dans le schéma des implantations et des hauteurs contenu dans le dossier OAP et intégré au PLU sous le n°2.2.

En dehors des polygones d'implantation des bâtiments, peuvent être autorisés :

- les équipements collectifs, les équipements publics, les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les éléments de modénature architecturale, les balcons, oriels, si leur saillie ne dépasse pas 1 mètre et à la condition qu'ils soient situés à plus de 5 mètres du sol,
- les accès, les infrastructures techniques liées à la voirie, les espaces circulation, les stationnements visiteurs et PMR,
- les murs de soutènement des exhaussements et affouillements à créer, conformes aux articles UB 10 et UB 11,
- les bassins de rétention des eaux pluviales totalement enterrés, à la condition qu'ils soient implantés à une distance d'au moins 2 mètres des limites de propriété,

- Les serres et abris de jardinage de moins de 9 m<sup>2</sup>, à la condition qu'ils soient implantés à une distance d'au moins 3 mètres des limites de propriété,
- les piscines.

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

### **Dans le secteur UBf :**

Les constructions devront s'implanter dans les polygones d'emprise figurant sur le plan de zonage. Une tolérance d'implantation de 1 mètre est acceptée dans les espaces situés entre les différents polygones.

### **Dans le secteur UBh :**

Toute construction ou bâtiment doit s'implanter selon les règles graphiques définies dans le schéma des implantations et des hauteurs contenu dans le dossier OAP et intégré au PLU sous le n°2.2.

En dehors des polygones d'implantation des bâtiments, peuvent être autorisés :

- les équipements collectifs, les équipements publics, les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les éléments de modénature architecturale, les balcons, oriels, si leur saillie ne dépasse pas 1 mètre et à la condition qu'ils soient situés à plus de 5 mètres du sol,
- les accès, les infrastructures techniques liées à la voirie, les espaces circulation, les stationnements visiteurs et PMR,
- les murs de soutènement des exhaussements et affouillements à créer, conformes aux articles UB 10 et UB 11,
- les bassins de rétention des eaux pluviales totalement enterrés, à la condition qu'ils soient implantés à une distance d'au moins 2 mètres des limites de propriété,
- Les serres et abris de jardinage de moins de 9 m<sup>2</sup>, à la condition qu'ils soient implantés à une distance d'au moins 3 mètres des limites de propriété,
- les piscines.

Une tolérance d'implantation de 1 mètre est acceptée dans les espaces situés entre les différents polygones, selon la règle graphique contenue dans le schéma des implantations et des hauteurs.

**Dans les autres secteurs :**

Non réglementé.

**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 et UBg :**

Non réglementé.

**Dans le secteur UBf :**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder les polygones d'emprise figurant sur le plan de zonage. Une tolérance d'implantation de 1 mètre est acceptée dans les espaces situés entre les différents polygones.

**Dans le secteur UBh :**

Toute construction ou bâtiment doit s'implanter selon les règles graphiques définies dans le schéma d'implantation et des hauteurs contenu dans le dossier OAP et intégré au PLU sous le n°2.2.

En dehors des polygones d'implantation des bâtiments, peuvent être autorisés :

- les équipements collectifs, les équipements publics, les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les éléments de modénature architecturale, les balcons, oriels, si leur saillie ne dépasse pas 1 mètre et à la condition qu'ils soient situés à plus de 5 mètres du sol,
- les accès, les infrastructures techniques liées à la voirie, les espaces circulation, les stationnements visiteurs et PMR,
- les murs de soutènement des exhaussements et affouillements à créer, conformes aux articles UB 10 et UB 11,
- les bassins de rétention des eaux pluviales totalement enterrés, à la condition qu'ils soient implantés à une distance d'au moins 2 mètres des limites de propriété,
- Les serres et abris de jardinage de moins de 9 m<sup>2</sup>, à la condition qu'ils soient implantés à une distance d'au moins 3 mètres des limites de propriété,
- les piscines.

Une tolérance d'implantation de 1 mètre est acceptée dans les espaces situés entre les différents polygones, selon la règle graphique contenue dans le schéma des implantations et des hauteurs.

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

### **Dans toute la zone UB (à l'exception du secteur UBh) :**

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. 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-delà de la hauteur maximale autorisée, il ne pourra être édifié que :

- la toiture, dont le comble pourra être aménagé en un seul niveau habitable,

### **OU**

Un seul étage en attique à la condition que le gabarit de celui-ci s'inscrive dans la projection imaginaire d'une toiture à pans dont la pente est comprise entre 25 % et 35 %.

Les toitures aux formes atypiques (combles bombés, en dôme,...) devront également s'inscrire dans la projection d'une toiture à pans dont la pente est comprise entre 25 % et 35 % au-delà de la hauteur autorisée.

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.

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, soit 5 niveaux.

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

**Dans le secteur UBb :**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 mètres, soit 4 niveaux.

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, soit 3 niveaux.

Dans les secteurs UBc de GOLFE-JUAN, la hauteur des établissements hôteliers ne devra pas excéder 12 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 soit 2 niveaux.

Dans les secteurs UBd de GOLFE-JUAN, la hauteur des établissements hôteliers ne devra pas excéder 9 mètres.

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

**Dans le secteur UBe :**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 mètres soit 4 niveaux.

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

**Dans le secteur UBf :**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres soit 2 niveaux.

La hauteur des soutènements des affouillements (déblais) ainsi que la hauteur des restanques sera adaptée aux exigences du projet.

**Dans le secteur UBg :**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15,50 mètres dans le sous-secteur UBg1 et 13,5 mètres dans le sous-secteur UBg2.



La hauteur des exhaussements, des murs de soutènement et des restanques sera adaptée aux exigences du projet.

Le nombre de niveaux indiqué pour les secteurs UBa, UBb, UBc, UBd, Ube et UBf ne comprend pas le seul niveau habitable en comble (dans la toiture) ou en attique qui peut éventuellement être réalisé au-delà de la hauteur autorisée, conformément aux dispositions applicables à l'ensemble de la zone.

### **Dans le secteur UBh :**

La hauteur des bâtiments, exprimée en mètres NGF, s'apprécie à l'égout du toit.

Toute construction ou bâtiment ne pourra dépasser les hauteurs définies dans le schéma des implantations et des hauteurs contenu dans le dossier OAP et intégré au PLU sous le n°2.2. Un écart altimétrique de 0,25 mètre est toutefois accepté.

Au-delà de l'altimétrie imposée, ne pourront être édifiés que les ouvrages techniques et édicules nécessaires au fonctionnement et à la maintenance des constructions et les cheminées.

Ces ouvrages et cheminées ne pourront excéder 2,50 mètres de hauteur par rapport à l'altimétrie imposée.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris ne devra pas excéder 2 mètres.

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 soutènements et restanques créés, n'excéderont pas 2 mètres de hauteur, sauf au droit des accès autorisés.

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

### **Dispositions générales :**

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume et exclure tout décrochement inutile. L'implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au minimum.

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.

### **Toitures :**

Elles pourront être à un ou plusieurs pans. Leur pente sera comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures terrasses sont également autorisées.

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.

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 à ossature bois ou tout autre matériau naturel sont autorisées à condition qu'elles soient recouvertes par un enduit de façade. Un parement bois pourra toutefois être réalisé dans des espèces locales (pas de bois exotiques ni de pin douglas) pour une surface de façade n'excédant pas 50%. Il est rappelé que les constructions bois sont interdites dans les zonages R, B1 et B1a du PPRIF annexé le 1<sup>er</sup> octobre 2012 au PLU mis à jour (cf. annexe n°6.2.3 du dossier de PLU mis à jour).

L'installation des paraboles en façade est interdite.

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

Les murs végétaux sont autorisés dans la composition architecturale.

### **Climatiseurs et pompes à chaleur :**

Les climatiseurs, les pompes à chaleur devront être intégrés dans le bâti (soit en toiture, soit en façade) ou imperceptibles depuis les alentours de l'unité foncière soit abrités par un balcon faisant écran visuel, soit intégrés dans une loge bâtie accolée au bâtiment principal, occultant

efficacement la vision et le bruit de ces équipements et ce, depuis les alentours de l'unité foncière. La pose de ces équipements en sous-face des terrasses et balcons ou en applique sur les façades est interdite.

### **Capteurs solaires :**

Les dispositifs solaires photovoltaïques ou thermiques pourront être implantés au sol, en toiture ou encore en façade pour les projets de constructions neuves.

#### Au sol :

Les dispositifs solaires seront implantés de manière à minimiser leur perception depuis l'espace public et à plus grande échelle dans le paysage environnant. Ils seront assortis d'aménagements paysagers afin d'en atténuer leur perception.

#### En toiture :

- Sur les toitures à pans :

Les dispositifs solaires seront implantés sur des volumes de toitures secondaires s'ils existent, en partie basse de la toiture. A défaut de volumes secondaires, l'implantation devra avoir lieu en partie basse de la toiture, sur le pan de celle-ci le moins visible dans le paysage environnant.

Dans tous les cas, les dispositifs solaires devront être posés en applique du toit, sans aucun espacement avec celui-ci. Leur encastrement à fleur de toiture est autorisé.

Dans le cas des constructions neuves, les dispositifs solaires seront obligatoirement encastrés à fleur de toiture, afin d'en diminuer leur impact visuel.

- Sur les toitures terrasses :

Les dispositifs solaires seront implantés en retrait de l'acrotère, à une distance minimum d'1 mètre afin d'en diminuer leur perception.

Les installations ne devront pas être disproportionnées par rapport au bâtiment et devront suivre le rythme et la composition des façades.

L'angle de positionnement des capteurs ne devra pas excéder 45° par rapport au plan horizontal de la toiture.

#### En façade pour les projets de constructions neuves :

La pose en applique de ces dispositifs, même sans espacement ne sera pas acceptée.

L'implantation ne pourra avoir lieu qu'en intégrant totalement le dispositif dans la composition architecturale. Le dispositif devra concourir à la qualité de ladite composition.

**Coloris :**

Le nuancier de référence est celui qui figure à l'article 12 des dispositions générales du présent règlement.

**Piscines :**

Elles doivent être implantées au plus près du terrain naturel. Leur revêtement intérieur ne devra pas être de couleur bleue.

**Clôtures :**

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

Toute intervention (reconstruction, prolongement, surélévation, ...) sur un mur bahut en pierre devra se faire à l'identique de l'existant.

Les clôtures pleines ou opaques sont interdites.

**Restanques, exhaussements, soutènements et affouillements :**

Hormis dans le secteur UBf, 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.

Hormis dans les secteurs UBg et UBh, la largeur des restanques, soutènements et exhaussements à créer sera d'au moins 3 mètres.

Les affouillements et décaissements devront être de préférence aménagés en restanques respectant les dimensions fixées par les articles UB 10 (hauteur) et UB 11 (largeur). Les talus paysagés n'excédant pas 65 % sont tolérés sous réserve de leur bonne intégration dans le site. Le confortement de ce type d'aménagement par jardinières en béton est proscrit.

**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**

Pour la création de plus de cinq logements, les aires de stationnement de surface sont interdites, hormis dans le secteur UBg. 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.

A l'exception du secteur UBg, 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 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 100m<sup>2</sup> de SP à usage de commerce (restaurants compris), de bureau, d'artisanat ou d'entrepôt au minimum 1,5 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de SP.
- 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 activités industrielles liées au fonctionnement des services publics communaux au minimum 0,5 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de SP et 5 places de stationnement deux-roues.
- Pour les hôtels ou les résidences avec services : au minimum 1 place de stationnement par chambre ou logement et 0,5 place de stationnement deux-roues par chambre ou logement.
- Il sera réalisé une place de stationnement équipée pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables et ce, pour chaque tranche de 10 logements dans

les projets de collectifs d'habitation. Cette disposition s'applique aux programmes de logements sociaux.

- Il sera réalisé une place de stationnement visiteur supplémentaire et ce, pour chaque tranche de 10 logements dans les projets de collectifs d'habitation. Cette disposition ne s'applique pas aux programmes de logements sociaux.
- Pour les établissements scolaires ou extrascolaires :
  - du 1<sup>er</sup> degré, haltes-garderies et crèches : au minimum 1 place de stationnement pour 20 enfants et 1 place par emploi administratif,
  - pour les établissements du 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 tous les autres établissements recevant du public non visés ci-avant (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.

### **Secteur UBg :**

Le nombre de places de parking devra répondre aux besoins exprimés par les projets. Toutefois il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement véhicule par logement locatif social.

### **Dans le secteur UBh :**

Les aires de stationnement en surface sont interdites, à l'exception des seuls stationnements visiteurs, PMR et liés au fonctionnement des services publics communaux.

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

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants et R.113-1 et suivants du code de l'urbanisme (anciennement L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants).

**Dans toute la zone UB, à l'exception des secteurs UBf, UBg et UBh :**

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 espaces libres sont définis et calculés selon l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

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 abattages 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 abattages 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.

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

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

Concernant les éléments protégés du patrimoine paysager identifiés aux documents graphiques du PLU et listés à l'article 9 des dispositions générales du PLU, au minimum 60% de la surface de l'îlot de propriété doit être traitée en espace libre complanté sans imperméabilisation du sol.

**Dans les secteurs UBa, UBb et Ube :**

Au minimum 20% de la surface de l'îlot de propriété doit être traitée en espace libre complanté sans imperméabilisation du sol. Ces règles s'ajoutent aux règles s'appliquant dans toute la zone UB.

**Dans les secteurs UBc et UBd :**

Au minimum 50% de la surface de l'îlot de propriété doit être traitée en espace libre complanté sans imperméabilisation du sol. Si l'îlot de propriété est identifié comme élément protégé du patrimoine paysager, le pourcentage est porté à 60%. Ces règles s'ajoutent aux règles s'appliquant dans toute la zone UB.

**Dans le secteur UBf :**

Les espaces libres sont définis et calculés selon l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

Les espaces résiduels hors des polygones d'emprise figurant sur le plan de zonage et hors aires de stationnement seront traités en espaces libres.

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. La totalité de ces espaces verts sera maintenue en pleine terre et plantée d'un arbre pour 60 m<sup>2</sup> de terrain.

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.

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

Pour les éléments du paysage à protéger identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (anciennement L.123-1-5 7°), les travaux réalisés devront respecter les prescriptions suivantes :

Les arbres à protéger identifiés sur le plan de zonage devront être maintenus dans leur état actuel. Toutefois, si pour des raisons phytosanitaires, ces arbres existants devaient être abattus, ils devront être remplacés par des sujets de même essence et de taille appropriée.

**Dans le secteur UBg :**

Les espaces libres sont définis et calculés selon l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts plantés. Il s'agit :

- des espaces libres intérieurs et marges de reculement ne supportant pas de surfaces liés au fonctionnement du bâtiment (voies et accès, terrasses,...) ;



- des dalles de couverture des aires de stationnement réalisées en sous-sol, ne supportant ni bâtiment en superstructure, ni surfaces liées au fonctionnement des bâtiments (voies et accès, terrasses,...).

Les jardins familiaux, partagés, à vocation récréative, horticole ou maraichère sont autorisés et considérés comme des espaces verts plantés.

#### **Dans le secteur UBh :**

Les espaces libres sont définis et calculés selon l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

Les espaces verts devront correspondre aux orientations d'aménagement et de programmation définies en la matière.

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

Les jardins familiaux, partagés, à vocation récréative, horticole ou maraichère sont autorisés.

Pour les éléments du paysage à protéger identifiés sur le plan de zonage 3b au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les travaux réalisés devront respecter les prescriptions suivantes :

Les arbres à protéger identifiés sur le plan de zonage devront être maintenus dans leur état actuel. Toutefois, si pour des raisons phytosanitaires, ces arbres existants devaient être abattus, ils devront être remplacés par des sujets de même essence et de taille appropriée.

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

Sans objet.

### 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.

La vigilance en matière de risques naturels est l'affaire de tous et doit notamment s'exercer dans l'acte de construire. Par conséquent, les pétitionnaires sont invités à consulter impérativement les dispositions régissant la constructibilité contenues dans :

- le plan de prévention des risques d'inondation, annexé au dossier de PLU approuvé le 20 décembre 2006, sous le n° 6. 6 ;
- le plan de prévention des risques d'incendies de forêt, annexé au dossier de mise à jour du PLU n°2 du 1<sup>er</sup> octobre 2012, sous le n°6.2.4.

Ces documents sont consultables en mairie au service urbanisme et sur le site internet de la ville : [www.vallauris-golfe-juan.fr/](http://www.vallauris-golfe-juan.fr/)

#### 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.33), à l'exception des travaux sur bâtiment existant ne créant ni emprise au sol, ni surface de plancher, des ouvrages de franchissement et des travaux et ouvrages nécessaires aux services publics. En zone rouge du PPRI, les ouvrages de franchissement sont autorisés avec prescriptions, conformément au règlement du PPRI. Sous la dénomination d'ouvrage de franchissement, seules les constructions de type pont, ponceau ou passerelle pourront être acceptées, à l'exclusion des remblais, même busés. Ces ouvrages devront être dimensionnés de façon à permettre le libre écoulement des crues sans réduction de débit par rapport à l'état initial du vallon ;
- 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 SP ;
- 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 SP;
- les aires de stockages de matériaux ; les casses automobiles ;
- les abris légers en bois de plus de 9 m<sup>2</sup> ;
- les constructions bois sont interdites dans les zonages R, B1 et B1a du PPRIF annexé le 1<sup>er</sup> octobre 2012 au PLU mis à jour (cf. annexe n°6.2.3 du dossier de PLU mis à jour) ;
- 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 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.
- Dans les secteurs sis en zone rouge du P.P.R.I.F. approuvé le 21 juin 2012, une seule et unique extension limitée à 15m<sup>2</sup> de SP pourra être autorisée, sous réserve qu'un point d'eau normalisé soit situé à moins de 150 mètres.

### **Concernant les lotissements et les permis valant division foncière :**

- Conformément aux dispositions de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme (anciennement R.123-10-1) le présent règlement s'oppose à l'application « à l'ensemble du projet » de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme. Les règles d'urbanisme contenues dans les articles 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 de la zone s'appliquent à chaque lot de lotissement ainsi qu'à chaque future division en propriété ou en jouissance de l'article R. 431-24 du code de l'urbanisme.

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

#### **Dans tous les secteurs :**

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.

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 plus d'un accès véhicules sur la même voie. Les équipements collectifs et les équipements publics ne sont pas soumis à cette disposition, de même que les voies internes à double issues réalisées dans le cadre de la mise en œuvre des prescriptions du PPRIF.

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 ce, dans l'unité foncière. Le portail doit être implanté 2,50 mètres en recul du pan coupé.

Dans le cas d'un garage donnant directement sur une voie, l'accès à celle-ci sera également doté de pans coupés à 45° et la porte du garage sera implantée 2,50 mètres en recul du pan coupé.

Pour les propriétés bâties non dotée d'un accès véhicule, lorsque la configuration de la parcelle rend impossible la création d'un accès véhicule conforme aux prescriptions énoncées ci-avant, il pourra être autorisé la réalisation d'un emplacement de stationnement positionné longitudinalement par rapport à la voirie. Cet aménagement ne devra pas compromettre la sécurité de la circulation.

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 externe à l'unité foncière.

#### **Dans les secteurs non exposés au risque d'incendie de forêt, situés en zone blanche du P.P.R.I.F. :**

Dans le cas de la réalisation d'une opération d'urbanisme groupée (lotissement, permis de construire valant division foncière, habitat en bande au-delà de deux logements, 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.

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. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions ou aux aménagements liés aux logements existants, sauf dans le cas de création de logement(s) supplémentaire(s) s'accompagnant de la réalisation d'une voie nouvelle.

#### **Dans les très nombreux secteurs exposés au risque d'incendie de forêt, situés dans les zones réglementées du P.P.R.I.F. :**

Les pétitionnaires sont invités à consulter impérativement les dispositions en matière d'accès et de voirie contenues dans le règlement du P.P.R.I.F. approuvé le 21 juin 2012 et annexé en

tant que servitude d'utilité publique au dossier de PLU mis à jour le 1<sup>er</sup> octobre 2012 sous le numéro n°6.2.3

Ces dispositions s'ajoutent à celles applicables dans tous les secteurs et sont opposables à tous les projets d'opérations d'urbanisme groupées ou individuelles, ainsi qu'aux projets d'extensions.

#### **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. A défaut, un épandage des eaux pluviales sur l'unité foncière par fossé, noue ou tranchée drainante pourra être accepté, sous réserve qu'une étude hydrogéologique démontre au préalable la capacité des sols à recevoir un tel aménagement. L'épandage sur le terrain ne pourra exclure le cas échéant la réalisation d'un bassin de rétention en amont lorsque ce dispositif est exigé.

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**

Sans objet.

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

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.
- **Emprises et voies publiques :**

Toute construction, y compris les serres, devra s'implanter par tous ses niveaux et en tout point, à une distance de 7 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.151-41 1° du code de l'urbanisme (anciennement L.123-2-c) 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 7 mètres minimum de l'alignement futur.



Toutefois, les garages peuvent être implantés :

- à deux mètres cinquante 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.

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

Les piscines, bassins et plans d'eau devront s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement existant ou futur.

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

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.

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 (Voir illustration de la règle à la page 59).

#### - **Voies privées :**

Toute construction, y compris les serres, devra s'implanter par tous ses niveaux et en tout point, à une distance de 7 mètres minimum de la limite d'emprise de la voie privée.

Les piscines, bassins et plans d'eau devront s'implanter à une distance minimale de 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.

Les garages peuvent être implantés :

- à deux mètres cinquante minimum en retrait de l'emprise de la voie, 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,

- en limite d'emprise de la voie, 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.

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

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.

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 (Voir illustration de la règle à la page 59).

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

Toute construction, excepté les piscines, bassins, plans d'eau devra s'implanter en tout point à une distance au moins égale à 7 mètres des limites séparatives.

Les piscines, bassins et plans d'eau devront s'implanter à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Les murs de soutènement et de restanques peuvent être édifiés jusqu'aux limites séparatives lorsqu'ils sont implantés dans le profil du terrain naturel (l'altimétrie du sommet de la restanque ou du soutènement ne doit pas dépasser celle du terrain naturel). A l'inverse, lorsque ces ouvrages sont implantés au-dessus du terrain naturel (en exhaussement), ils doivent se tenir à 3 mètres des limites séparatives. Les aménagements permettant de se déplacer sur les différents niveaux créés sont soumis aux mêmes règles.

Les constructions isolées liées au stationnement des véhicules devront s'implanter à une distance au moins égale à trois mètres des limites séparatives.

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 :**

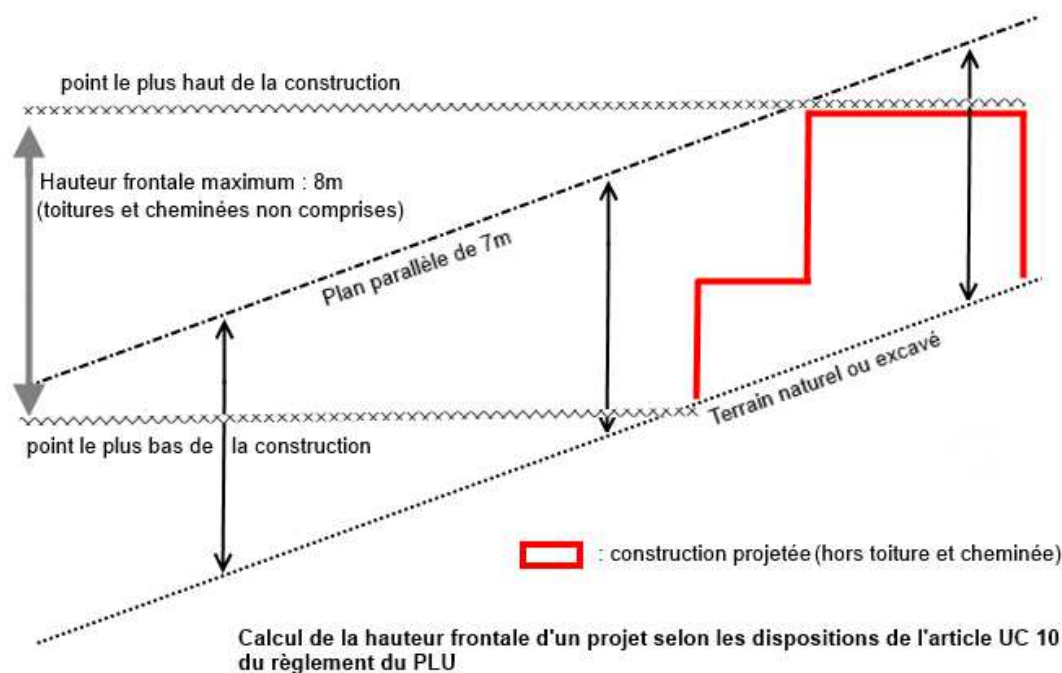
L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 8 % de la superficie de l'îlot de propriété.

#### **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. 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.

Dans tous les secteurs UC, la hauteur ne pourra excéder 7 mètres, soit deux niveaux.

Les constructions s'inscriront en dessous d'un plan parallèle au terrain naturel ou excavé, tracé à une distance verticale de 7 mètres. 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 en dessous du plan parallèle précité :



Au-dessus des hauteurs maximales autorisées pour les murs de façade, ne peuvent être construites que les toitures. Dans le cas de toiture à pans, ceux-ci auront une inclinaison de 25 à 35 % 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 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.

Les nouveaux murs n'excéderont pas 1,50 mètre de hauteur. Si le terrain comporte des restanques existantes d'une hauteur supérieure, les restanques créées respecteront leur altimétrie sans toutefois excéder 2 mètres 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.

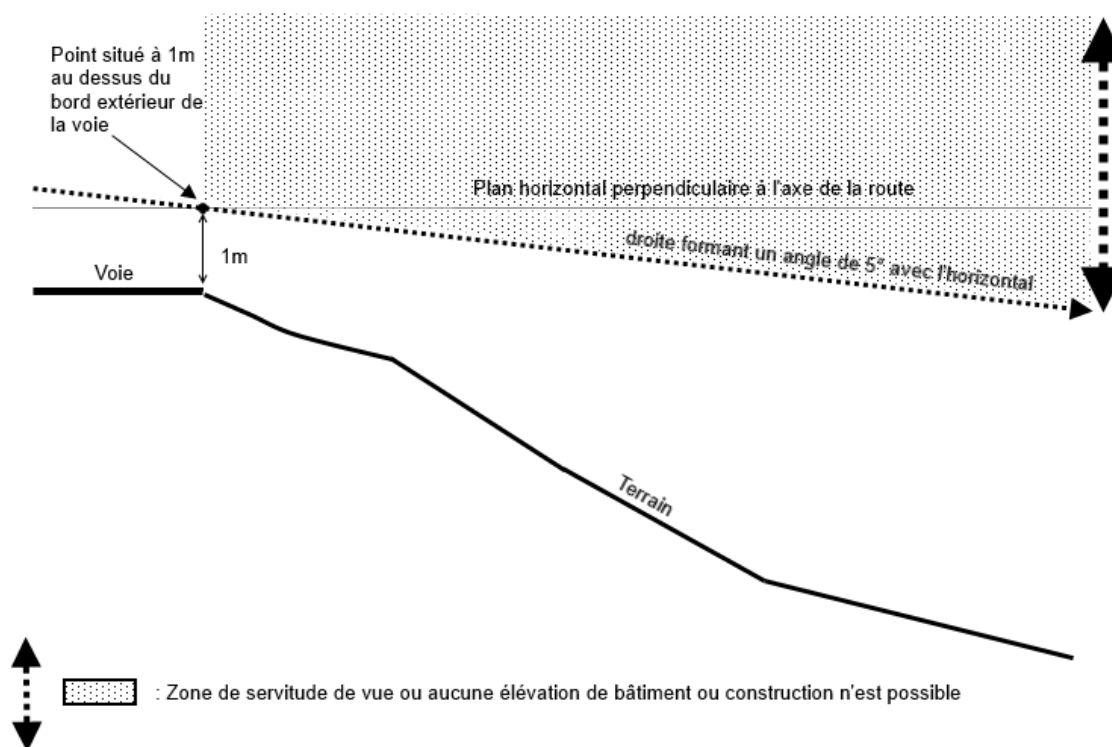


Illustration de la règle instaurant une servitude de vue sur certaines voies, selon les dispositions de l'article 10 du règlement du PLU

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 présenter la plus grande simplicité de volume et exclure tout décrochement inutile. L'implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au minimum.

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

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 :**

Elles pourront être à un ou plusieurs pans. Leur pente sera comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures terrasses sont également autorisées si elles sont végétalisées.

Le remplacement des toitures tuiles des bâtiments d'habitation existants par des toitures terrasses est interdit. Lorsque le bâtiment concerné comporte plusieurs volumes de toitures, cette interdiction ne concerne que le volume principal. Ces dispositions s'appliquent aux surélévations des bâtiments ou parties de bâtiments.

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 à ossature bois ou tout autre matériau naturel sont autorisées à condition qu'elles soient recouvertes par un enduit de façade. Un parement bois pourra toutefois être réalisé dans des espèces locales (pas de bois exotiques ni de pin douglas) pour une surface de façade n'excédant pas 50%.

Il est rappelé que les constructions bois sont interdites dans les zonages R, B1 et B1a du PPRIF annexé le 1<sup>er</sup> octobre 2012 au PLU mis à jour (cf. annexe n°6.2.3 du dossier de PLU mis à jour).

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, quelle que soit sa géométrie, ne peut excéder :

- 20 mètres pour les terrains d'une surface inférieure à 5000 m<sup>2</sup>

- 30 mètres pour les terrains d'une superficie de 5000 à 10 000 m<sup>2</sup>
- 35 mètres pour les terrains d'une superficie supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>

Les murs végétaux sont autorisés dans la composition architecturale.

### **Climatiseurs et pompes à chaleur :**

Les climatiseurs, les pompes à chaleur devront être intégrés dans le bâti (soit en toiture, soit en façade) ou intégré dans une loge bâtie accolée au bâtiment principal, occultant efficacement la vision et le bruit de ces équipements et ce, depuis les alentours de l'unité foncière. La pose de ces équipements en sous-face des terrasses et balcons ou en applique sur les façades est interdite.

### **Capteurs solaires :**

Les dispositifs solaires photovoltaïques ou thermiques pourront être implantés au sol, en toiture ou encore en façade pour les projets de constructions neuves.

#### Au sol :

Les dispositifs solaires seront implantés de manière à minimiser leur perception depuis l'espace public et à plus grande échelle dans le paysage environnant. Ils seront assortis d'aménagements paysagers afin d'en atténuer leur perception.

#### En toiture :

- Sur les toitures à pans :

Les dispositifs solaires seront implantés sur des volumes de toitures secondaires s'ils existent, en partie basse de la toiture. A défaut de volumes secondaires, l'implantation devra avoir lieu en partie basse de la toiture, sur le pan de celle-ci le moins visible dans le paysage environnant.

Dans tous les cas, les dispositifs solaires devront être posés en applique du toit, sans aucun espacement avec celui-ci. Leur encastrement à fleur de toiture est autorisé.

Dans le cas des constructions neuves, les dispositifs solaires seront obligatoirement encastrés à fleur de toiture, afin d'en diminuer leur impact visuel.



- Sur les toitures terrasses :

Les dispositifs solaires seront implantés en retrait de l'acrotère, à une distance minimum d'1 mètre afin d'en diminuer leur perception.

Les installations ne devront pas être disproportionnées par rapport au bâtiment et devront suivre le rythme et la composition des façades.

L'angle de positionnement des capteurs ne devra pas excéder 45° par rapport au plan horizontal de la toiture.

#### En façade pour les projets de constructions neufs :

La pose en applique de ces dispositifs, même sans espacement ne sera pas acceptée.

L'implantation ne pourra avoir lieu qu'en intégrant totalement le dispositif dans la composition architecturale. Le dispositif devra concourir à la qualité de ladite composition.

#### **Saillies :**

Les balcons filants d'un pignon à l'autre sont interdits.

#### **Coloris :**

Le nuancier de référence est celui qui figure à l'article 12 des dispositions générales du présent règlement.

#### **Piscines :**

Elles doivent être implantées au plus près du terrain naturel. Leur revêtement intérieur ne devra pas être de couleur bleue.

#### **Clôtures :**

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

Toute intervention (reconstruction, prolongement, surélévation, ...) sur un mur bahut en pierre devra se faire à l'identique de l'existant.

Les clôtures pleines ou opaques sont interdites.

#### **Restanques, exhaussements, soutènements et affouillements :**

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

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.

Les affouillements et décaissements devront être de préférence aménagés en restanques respectant les dimensions fixées par les articles UC 10 (hauteur) et UC 11 (largeur). Les talus paysagés n'excédant pas 65 % sont tolérés sous réserve de leur bonne intégration dans le site. Le confortement de ce type d'aménagement par jardinières en béton est proscrit.

### **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**

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 la création de logements : au minimum 2 places de stationnement par logement.
- Pour la création de commerce, bureaux ou services, au minimum, 2 places de stationnement par commerce ou activité.
- Pour les hôtels ou les résidences avec services : au minimum 1 place de stationnement par chambre ou logement et 0,5 places de stationnement deux-roues par chambre ou logement.

- Pour tous les autres établissements recevant du public non visés ci-avant : au minimum 2 places de stationnement véhicule et 0,5 place de stationnement deux-roues pour 10 places de capacité d'accueil.
- Les constructions à usage agricole, forestier ou d'entrepôt doivent comporter une place de stationnement sur l'unité foncière.
- Il sera réalisé une place de stationnement équipée pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables et ce, pour chaque tranche de 10 logements dans les projets de collectifs d'habitation. Cette disposition s'applique aux programmes de logements sociaux.
- Il sera réalisé une place de stationnement visiteur supplémentaire et ce, pour chaque tranche de 10 logements dans les projets de collectifs d'habitation. Cette disposition ne s'applique pas aux programmes de logements sociaux.

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

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants et R.113-1 et suivants du code de l'urbanisme (anciennement L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants).

#### **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 espaces libres sont définis et calculés selon l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

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 abattages 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 abattages 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.

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

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 libre complanté sans imperméabilisation du sol.

Concernant les éléments protégés du patrimoine paysager identifiés aux documents graphiques du PLU et listés à l'article 9 des dispositions générales du PLU, la surface d'espace libre complanté est portée à 70% de l'îlot de propriété.

**Dans le secteur UCe :**

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

Concernant les éléments protégés du patrimoine paysager identifiés aux documents graphiques du PLU et listés à l'article 9 des dispositions générales du PLU, la surface d'espace libre complanté est portée à 80% de l'îlot de propriété.

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

Sans objet.

## CHAPITRE IV - 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,
- le secteur UEd à vocation de complexe sportif - équipements et activités de santé et de loisirs - hébergements liés aux activités de la zone.

La vigilance en matière de risques naturels est l'affaire de tous et doit notamment s'exercer dans l'acte de construire. Par conséquent, les pétitionnaires sont invités à consulter impérativement les dispositions régissant la constructibilité contenues dans :

- le plan de prévention des risques d'inondation, annexé au dossier de PLU approuvé le 20 décembre 2006, sous le n° 6. 6 ;
- le plan de prévention des risques d'incendies de forêt, annexé au dossier de mise à jour du PLU n°2 du 1<sup>er</sup> octobre 2012, sous le n°6.2.4.

Ces documents sont consultables en mairie au service urbanisme et sur le site internet de la ville : [www.vallauris-golfe-juan.fr/](http://www.vallauris-golfe-juan.fr/)

### 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 hormis dans le secteur UEd, celles autorisées à l'article UE2 ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique hormis dans le secteur UEd, celles autorisées à l'article UE2 ;
- 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 UE2 ;
- 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.

**Dans le secteur UEd :**

- les installations et les constructions à usage d'équipements collectifs à condition qu'ils soient liés aux activités du complexe sportif ;
- les installations et les constructions à usage de santé et de loisirs ;
- les constructions à usage d'hébergement et leurs services annexes à condition qu'elles soient liées aux activités du complexe sportif ainsi qu'aux constructions à usage de santé et de loisirs ;
- les installations et les constructions à usage de commerce liées aux activités sportives dans la limite de 60m<sup>2</sup> de SP par type d'activité sportive ;
- les équipements collectifs, les équipements publics et 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.

**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.

**Dans les secteurs exposés au risque d'incendie de forêt, situés dans les zones réglementées du PPRIF :**

Les pétitionnaires sont invités à consulter impérativement les dispositions en matière d'accès et de voirie contenues dans le règlement du PPRIF approuvé le 21 juin 2012 et annexé en tant que servitude d'utilité publique au dossier de PLU mis à jour le 1<sup>er</sup> octobre 2012 sous le numéro n°6.2.3.

Ces dispositions s'ajoutent à celles applicables dans tous les secteurs et sont opposables directement aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

**ARTICLE UE 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 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.

Dans le secteur UEd :

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

**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**

Sans objet.

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

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.

- **Emprises et voies publiques :**

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.151-41 1° du code de l'urbanisme (anciennement L.123-2-c), 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 les secteurs UEb et UEd, toute construction devra s'implanter au-delà de la marge de recul figurant sur le document graphique n° 3a.

Dans le secteur UEd, toute construction pourra s'implanter en tous points à l'alignement ou en retrait.

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 (Voir illustration de la règle à la page 59).

- **Voies privées :**

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.

Dans le secteur UEd toute construction pourra s'implanter en tous points en limite de l'emprise de la voie privée ou en retrait.

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 (Voir illustration de la règle à la page 59).

**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.

Dans le secteur UEd, toute construction peut s'implanter en tous points en limite séparative 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, UEd.

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, 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.

Hormis en secteur UEd, 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.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public, les hauteurs fixées pourront être dépassées lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

**Dans les secteurs UEa et UEb :**

La hauteur des constructions autres qu'à usage d'habitation 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 autres qu'à usage d'habitation n'est pas réglementée.

**Dans le secteur UEd :**

La hauteur des constructions mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé ne devra pas excéder :

- Pour les équipements sportifs, pour les bâtiments liés à l'accueil, aux bureaux, à la formation, à la restauration et pour les bâtiments à usage d'hébergement liés au

complexe sportif et aux activités de santé et de loisir : 12 mètres maximum à l'égout du toit ;

- Pour les superstructures liées aux équipements sportifs (mâts, chapiteaux,...) : la hauteur n'est pas réglementée.
- La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 3,50 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,50 mètre de hauteur au-dessus du sol.

La hauteur fixée relative aux équipements collectifs, aux équipements publics et 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 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 pourront être constituées soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage, soit d'un grillage seul.

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.

**Dans le secteur UEd :**

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

- L'hébergement :
  - 1 place de stationnement automobile pour 2 chambres ;
  - 1 place de stationnement autocar par entité d'hébergement ;
- Les employés :
  - 0,5 place de stationnement automobile par employés ;
- Les constructions et équipements de sport, d'enseignement et de loisirs :
  - 1 place de stationnement automobile pour 55 m<sup>2</sup> de SDP ;
  - 1 place de stationnement autocar par tranche de 50 personnes accueillies.

Pour le stationnement des deux roues, il sera exigé la création d'emplacements pour deux roues avec au minimum 50 % des places réservées aux vélos et ayant les caractéristiques suivantes :

- Pour les équipements universitaires et de formation : 1 place pour 12 personnes
- Pour les équipements collectifs sportifs : 1 place pour 30 visiteurs.

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

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants et R.113-1 et suivants du code de l'urbanisme (anciennement L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants).

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.

Les espaces libres sont définis et calculés selon l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

#### **Dans le secteur UEd :**

S'ajoute aux règles énoncées ci-avant les dispositions suivantes :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par un nombre au moins égal d'arbres de force 18/20 minimum. 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.

En outre, au minimum 30% de la surface de l'ilot de propriété doit être traité en espaces verts sans imperméabilisation du sol.

Les parkings devront recevoir un aménagement paysager. A ce titre, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de plus de 1,50m de haut destiné à devenir un arbre de haute futaie pour 2 places de stationnement.

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

Sans objet.

## CHAPITRE V - ZONE UP

Elle correspond à la zone portuaire de Golfe-Juan.

La vigilance en matière de risques naturels est l'affaire de tous et doit notamment s'exercer dans l'acte de construire. Par conséquent, les pétitionnaires sont invités à consulter impérativement les dispositions régissant la constructibilité contenues dans :

- le plan de prévention des risques d'inondation, annexé au dossier de PLU approuvé le 20 décembre 2006, sous le n° 6. 6 ;
- le plan de prévention des risques d'incendies de forêt, annexé au dossier de mise à jour du PLU n°2 du 1<sup>er</sup> octobre 2012, sous le n°6.2.4.

Ces documents sont consultables en mairie au service urbanisme et sur le site internet de la ville : [www.vallauris-golfe-juan.fr/](http://www.vallauris-golfe-juan.fr/)

### 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**

Sans objet.

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

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 réglementé.

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

Non réglementé.

**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 3c.

## **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'éégout 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 qui figure à l'article 12 des dispositions générales du présent règlement.

### **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 réglementé.

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

Non réglementé.

**ARTICLE UP 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

## CHAPITRE VI - 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, et d'hôtellerie,
- 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.

La vigilance en matière de risques naturels est l'affaire de tous et doit notamment s'exercer dans l'acte de construire. Par conséquent, les pétitionnaires sont invités à consulter impérativement les dispositions régissant la constructibilité contenues dans :

- le plan de prévention des risques d'inondation, annexé au dossier de PLU approuvé le 20 décembre 2006, sous le n° 6. 6 ;
- le plan de prévention des risques d'incendies de forêt, annexé au dossier de mise à jour du PLU n°2 du 1<sup>er</sup> octobre 2012, sous le n°6.2.4.

Ces documents sont consultables en mairie au service urbanisme et sur le site internet de la ville : [www.vallauris-golfe-juan.fr/](http://www.vallauris-golfe-juan.fr/)

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

#### **Sont interdits :**

- 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.33), à l'exception des travaux sur bâtiment existant ne créant ni emprise au sol, ni surface de plancher, des ouvrages de franchissement et des travaux et ouvrages nécessaires aux services publics. En zone rouge du PPRI, les ouvrages de franchissement sont autorisés avec prescriptions, conformément au règlement du PPRI. Sous la dénomination d'ouvrage de franchissement, seules les constructions de type pont, ponceau ou passerelle pourront être acceptées, à l'exclusion des remblais, même busés. Ces ouvrages devront être dimensionnés de façon à permettre le libre écoulement des crues sans réduction de débit par rapport à l'état initial du vallon ;
- 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 bois sont interdites dans les zonages R, B1 et B1a du PPRIF annexé le 1<sup>er</sup> octobre 2012 au PLU mis à jour (cf. annexe n°6.2.3 du dossier de PLU mis à jour) ;
- les constructions à usage d'habitation, hormis les logements de fonction, à raison d'un seul par activité et à la double condition qu'il ne représente pas plus de 60 m<sup>2</sup> de SP et qu'il soit nécessaire au fonctionnement de l'entreprise ou au gardiennage du matériel de celle-ci ;
- 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.

### **Dans les secteurs exposés au risque d'incendie de forêt, situés dans les zones réglementées du P.P.R.I.F. :**

Les pétitionnaires sont invités à consulter impérativement les dispositions en matière d'accès et de voirie contenues dans le règlement du P.P.R.I.F. approuvé le 21 juin 2012 et annexé en tant que servitude d'utilité publique au dossier de PLU mis à jour le 1<sup>er</sup> octobre 2012 sous le numéro n° 6.2.3.

Ces dispositions s'ajoutent à celles applicables dans tous les secteurs et sont opposables directement aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

### **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**

Sans objet.

**ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES****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.
- **Emprises et voies publiques :**

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.151-41 1° du code de l'urbanisme (anciennement L.123-2-c) 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 (Voir illustration de la règle à la page 59).

- **Voies privées :**

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 (Voir illustration de la règle à la page 59).

**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 sol naturel ou excavé 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.

Dans tous les secteurs UZ, la hauteur ne pourra excéder 9 mètres, hormis pour les exceptions visées ci-dessous.

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.

Dans le secteur UZa, la hauteur des constructions à destination hôtelière ne devra pas excéder 12 mètres.

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, à l'exception de celles accueillant du stationnement ;
- 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.

### **Façades :**

Les façades seront maçonnées et recouvertes d'un enduit. Les parements bois sur façades maçonnées sont autorisés, à l'exception des bois exotiques et du pin douglas et sous réserve de respecter les dispositions constructives contenues à l'annexe 1 du règlement du PPRIF.

Les façades préfabriquées et métalliques sont interdites.

Il est rappelé que les constructions bois sont interdites dans les zonages R, B1 et B1a du PPRIF annexé le 1<sup>er</sup> octobre 2012 au PLU mis à jour (cf. annexe n°6.2.3 du dossier de PLU mis à jour).

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.

Les murs végétaux sont autorisés dans la composition architecturale.

### **Coloris :**

Le nuancier de référence est celui qui figure à l'article 12 des dispositions générales du présent règlement.

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 règles de construction sont les suivantes :

- sans objet pour les constructions de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les constructions de plus de 100 m<sup>2</sup> de SP à usage de commerce (restaurants compris) ou de bureau, au minimum 1,5 place de stationnement automobile et 1 place de stationnement deux roues pour 40 m<sup>2</sup> de SP,

- pour les constructions de plus de 100 m<sup>2</sup> de SP à usage d'artisanat ou d'entrepôt, au minimum 1,5 place de stationnement automobile et 0,5 place de stationnement deux roues pour 40 m<sup>2</sup> de SP,
- 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 ou logement et 0,5 places de stationnement deux-roues par chambre ou logement.
- Pour tous les autres établissements recevant du public non visés ci-avant (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.

### **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 espaces libres sont définis et calculés selon l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

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 libre sans imperméabilisation du sol.

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

Sans objet.

<b>TITRE III</b> <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER</b>
---

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

La vigilance en matière de risques naturels est l'affaire de tous et doit notamment s'exercer dans l'acte de construire. Par conséquent, les pétitionnaires sont invités à consulter impérativement les dispositions régissant la constructibilité contenues dans :

- le plan de prévention des risques d'inondation, annexé au dossier de PLU approuvé le 20 décembre 2006, sous le n° 6. 6 ;
- le plan de prévention des risques d'incendies de forêt, annexé au dossier de mise à jour du PLU n°2 du 1<sup>er</sup> octobre 2012, sous le n°6.2.4.

Ces documents sont consultables en mairie au service urbanisme et sur le site internet de la ville : [www.vallauris-golfe-juan.fr/](http://www.vallauris-golfe-juan.fr/)

**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**

Non réglementé.

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

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 3 secteurs :

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

La vigilance en matière de risques naturels est l'affaire de tous et doit notamment s'exercer dans l'acte de construire. Par conséquent, les pétitionnaires sont invités à consulter impérativement les dispositions régissant la constructibilité contenues dans :

- le plan de prévention des risques d'inondation, annexé au dossier de PLU approuvé le 20 décembre 2006, sous le n° 6. 6 ;
- le plan de prévention des risques d'incendies de forêt, annexé au dossier de mise à jour du PLU n°2 du 1<sup>er</sup> octobre 2012, sous le n°6.2.4.

Ces documents sont consultables en mairie au service urbanisme et sur le site internet de la ville : [www.vallauris-golfe-juan.fr/](http://www.vallauris-golfe-juan.fr/)

#### **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.

#### **Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article N2 sont soumises aux interdictions suivantes :**

- Sont interdits, 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.33), à l'exception des travaux sur bâtiment existant ne créant ni emprise au sol, ni surface de plancher, des ouvrages de franchissement et des travaux et ouvrages nécessaires aux services publics. En zone rouge du PPRI, les ouvrages de franchissement sont autorisés avec prescriptions, conformément au règlement du PPRI. Sous la dénomination d'ouvrage de franchissement, seules les constructions de type pont, ponceau ou passerelle pourront être acceptées, à l'exclusion des remblais, même busés. Ces ouvrages devront être dimensionnés de façon à permettre le libre écoulement des crues sans réduction de débit par rapport à l'état initial du vallon ;

- Les constructions bois sont interdites dans les zonages R, B1 et B1a du PPRIF annexé le 1<sup>er</sup> octobre 2012 au PLU mis à jour (cf. annexe n°6.2.3 du dossier de PLU mis à jour).

## **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 :
  - dans les secteurs sis en zone rouge du PPRIF approuvé le 21 juin 2012, une seule et unique extension limitée à 15 m<sup>2</sup> de SP pourra être autorisée, sous réserve qu'un point d'eau normalisé soit situé à moins de 150 mètres,
  - dans les secteurs hors PPRIF, l'extension est limitée à 25 % de la SP de la construction régulièrement édifiée ; toutefois lorsque la SP de la construction existante atteint ou dépasse 120m<sup>2</sup>, seule une extension dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de SP sera autorisée. Cette disposition n'est applicable qu'une seule fois.
- 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, les aménagements légers ne créant pas de surface de plancher, les sanitaires 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 SP et non destinés à l'habitation, 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.
- 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 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.
- L'élargissement de la route des Trois Moulins, dans le cadre de la mise en œuvre du projet de BUS-TRAM de la Communauté d'agglomération Sophia Antipolis (CASA), en dehors des espaces boisés classés.
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'exploitation de l'autoroute A8, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leurs sont liés, en dehors des espaces boisés classés.

**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, les aménagements légers ne créant pas de surface de plancher, les sanitaires 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 SP et non destinés à l'habitation, 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 SP.

**Dans le secteur Np, sont soumises à des conditions particulières les occupations et 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 existante régulièrement édifiée, une installation ou un ouvrage technique existant et autorisé, nécessaire au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public.

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

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 plus d'un accès véhicule 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 ce, dans l'unité foncière. Le portail doit être implanté 2,50 mètres en recul du pan coupé.

Dans le cas d'une modification d'un garage existant donnant directement sur une voie, l'accès à celle-ci sera également doté de pans coupés à 45° et la porte du garage sera implantée 2,50 mètres en recul du pan coupé.

#### **Dans les très nombreux secteurs exposés au risque d'incendie de forêt, situés dans les zones réglementées du PPRIF :**

Les pétitionnaires sont invités à consulter impérativement les dispositions en matière d'accès et de voirie contenues dans le règlement du PPRIF approuvé le 21 juin 2012 et annexé en tant que servitude d'utilité publique au dossier de PLU mis à jour le 1<sup>er</sup> octobre 2012 sous le numéro n°6.2.3.

#### **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**

Sans objet.

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

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

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

Pour les parcelles frappées d'un alignement repéré au plan d'alignement, d'une servitude au titre de l'article L.151-41 1° du code de l'urbanisme (anciennement L.123-2-c) ou d'un emplacement réservé d'infrastructure repérés 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.

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.

##### **- Voies privées :**

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'emprise de la voie privée au moins égale à 10 mètres.

Dans le secteur Np, les bâtiments peuvent s'implanter en limite d'emprise de la voie privée 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 limite d'emprise de la voie privée ou en retrait.

#### **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.

Les murs de soutènement et de restanques peuvent être édifiés jusqu'aux limites séparatives lorsqu'ils sont implantés dans le profil du terrain naturel (l'altimétrie du sommet de la restanque ou du soutènement ne doit pas dépasser celle du terrain naturel). A l'inverse, lorsque ces ouvrages sont implantés au-dessus du terrain naturel (en exhaussement), ils doivent se tenir à 3 mètres des limites séparatives. Les aménagements permettant de se déplacer sur les différents niveaux créés sont soumis aux mêmes règles.

#### **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. Elle ne pourra excéder 7 mètres.

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 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 au faîtage des serres horticoles ne doit pas dépasser 5 mètres.

La hauteur des aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales ou forestières existantes ne devra pas excéder 5 mètres au faîtage.

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.

Les hauteurs fixées dans le présent article relatives aux ouvrages techniques, clôtures, soutènements et remblais nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public pourront être dépassées 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.

Les murs végétaux sont autorisés dans la composition architecturale.

### **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.

Dans la zone NF, les toitures terrasses sont autorisées pour les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public.

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.

Les tuiles mécaniques plates sont interdites, sauf s'il s'agit d'une rénovation de toitures employant déjà ce matériau.

### **Façades :**

Le linéaire horizontal de façade, quelle que 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 qui figure à l'article 12 des dispositions générales du présent règlement.

### **Climatiseurs et pompes à chaleur :**

Les climatiseurs, les pompes à chaleur devront être intégrés dans le bâti (soit en toiture, soit en façade) ou intégrés dans une loge bâtie accolée au bâtiment principal, occultant efficacement la vision et le bruit de ces équipements et ce, depuis les alentours de l'unité



foncière. La pose de ces équipements en sous-face des terrasses et balcons ou en applique sur les façades est interdite.

### **Capteurs solaires :**

Les dispositifs solaires photovoltaïques ou thermiques pourront être implantés au sol, en toiture ou encore en façade pour les projets de constructions neuves.

#### Au sol :

Les dispositifs solaires seront implantés de manière à minimiser leur perception depuis l'espace public et à plus grande échelle dans le paysage environnant. Ils seront assortis d'aménagements paysagers afin d'en atténuer leur perception.

#### En toiture :

- Sur les toitures à pans :

Les dispositifs solaires seront implantés sur des volumes de toitures secondaires s'ils existent, en partie basse de la toiture. A défaut de volumes secondaires, l'implantation devra avoir lieu en partie basse de la toiture, sur le pan de celle-ci le moins visible dans le paysage environnant.

Dans tous les cas, les dispositifs solaires devront être posés en applique du toit, sans aucun espacement avec celui-ci. Leur encastrement à fleur de toiture est autorisé.

Dans le cas des constructions neuves, les dispositifs solaires seront obligatoirement encastrés à fleur de toiture, afin d'en diminuer leur impact visuel.

- Sur les toitures terrasses :

Les dispositifs solaires seront implantés en retrait de l'acrotère, à une distance minimum d'1 mètre afin d'en diminuer leur perception.

Les installations ne devront pas être disproportionnées par rapport au bâtiment et devront suivre le rythme et la composition des façades.

L'angle de positionnement des capteurs ne devra pas excéder 45 % par rapport au plan horizontal de la toiture.

#### En façade pour les projets de constructions neufs :

La pose en applique de ces dispositifs, même sans espacement ne sera pas acceptée.

L'implantation ne pourra avoir lieu qu'en intégrant totalement le dispositif dans la composition architecturale. Le dispositif devra concourir à la qualité de ladite composition.

**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 :**

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

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 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 des articles L.113-1 et suivants et R.113-1 et suivants du code de l'urbanisme (anciennement L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants).

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.

Dans la zone N, en dehors des constructions autorisées à l'article N 2, aucune surface ne peut être imperméabilisée.

Les espaces libres sont définis et calculés selon l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

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

Sans objet.