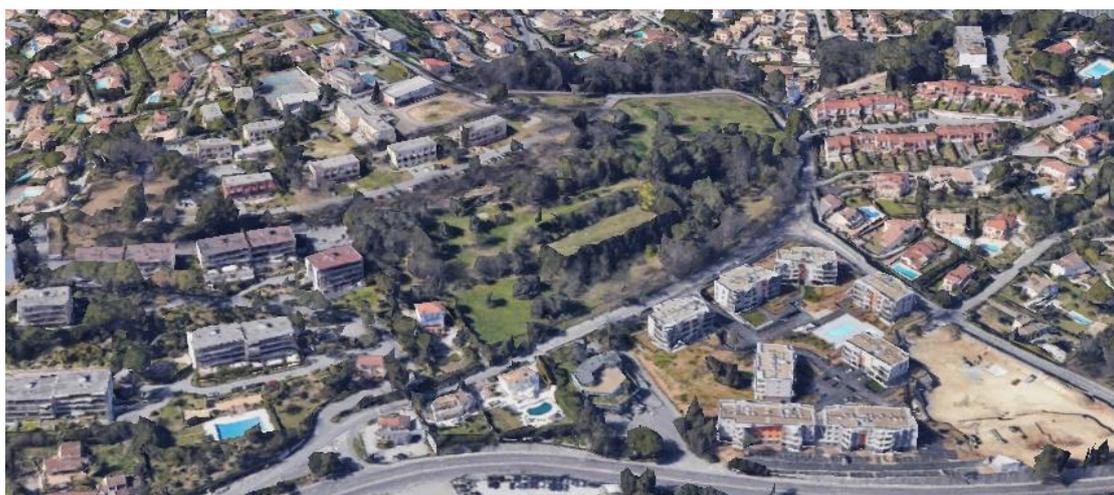


# PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°7



**REGLEMENT**

# SOMMAIRE DU REGLEMENT D'URBANISME

## TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT D'URBANISME ..... 3

ARTICLE 1 -	CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....	4
ARTICLE 2 -	PORTÉE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL	4
ARTICLE 3 -	ZONES DE RISQUES ET DE NUISANCES.....	5
ARTICLE 4 -	DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	8
ARTICLE 5 -	ELEMENTS BATIS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME .....	11
ARTICLE 6 -	ESPACES VERTS PROTEGES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME .....	11
ARTICLE 7 -	ESPACES PAYSAGERS DES BORDS DES VOIES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME .....	11
ARTICLE 8 -	MISE EN OEUVRE DE LA MIXITE SOCIALE – ARTICLE L 151-15 DU CODE DE L'URBANISME.....	12
ARTICLE 9 -	MODALITES D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLIQUÉS AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF – "CINASPIC" .....	13
ARTICLE 10 -	MODALITES D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLIQUÉS AUX OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU REpondant A UN INTERET COLLECTIF .....	13
ARTICLE 11 -	ADAPTATIONS MINEURES.....	14
ARTICLE 12 -	DISPOSITIONS PARTICULIERES RESULTANT DE L'ARTICLE L. 111-15 DU CODE DE L'URBANISME RELATIF AUX BATIMENTS SINISTRES.....	14
ARTICLE 13 -	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS.....	14
ARTICLE 14 -	MODALITES D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT.....	15
ARTICLE 15 -	MODALITES D'APPLICATION DES NORMES D'EMPRISE AU SOL .....	15

## TITRE II VOLET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME ..... 17

ARTICLE PE 1	PROMOTION DE LA SOBRIETE ENERGETIQUE .....	19
ARTICLE PE 2 -	LIMITATION DU RUISSELLEMENT PLUVIAL ET REDUCTION DE LA CONSOMMATION DE L'EAU POTABLE .....	19
ARTICLE PE 3 -	FACILITATION DE L'USAGE DES VEHICULES 0 CARBONE PAR LA DIFFUSION DES PLACES DE STATIONNEMENT APtes AU RECHARGEMENT ELECTRIQUE .....	20
ARTICLE PE 4 -	CONDITIONS D'INTEGRATION ARCHITECTURALE DES DISPOSITIFS D'ENERGIES RENOUVELABLES.....	20

## TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ..... 21

CHAPITRE I -	ZONE UA.....	22
CHAPITRE II -	ZONE UB.....	29
CHAPITRE III -	ZONE UC.....	40
CHAPITRE IV -	ZONE UD .....	49
CHAPITRE VI -	ZONE UP.....	67
CHAPITRE VII -	ZONE UZ.....	70

## TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (ZONES AU) ..... 78

ZONE 2AU .....	79
----------------	----

## TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (ZONES A)..... 80

ZONE A .....	81
--------------	----

## TITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES..... 83

ZONE N .....	84
--------------	----

**TITRE 1  
DISPOSITIONS GENERALES  
DU REGLEMENT D'URBANISME**

## **Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme**

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de VILLENEUVE-LOUBET

### **ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

A) Sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire concerné, sans que cette liste soit limitative :

- Les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis approuvé le 5 mai 2008
- les dispositions de la loi Littoral 86-2 du 3 janvier 1986 relative à la protection et à l'aménagement du littoral
- les articles L 424-1 et L 102-13 du Code de l'Urbanisme (sursis à statuer)
- les articles L 421-1 à L 421-9 du Code de l'Urbanisme (permis de construire)
- les articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatif aux espaces boisés classés
- les articles R 111-2, R 111-3-2, R111-4, R 111-14-1, R 111-14-2 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme
- les articles L 410-1 et R 410-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (certificats d'urbanisme)
- les articles L430-1 à L430-9 du Code de l'Urbanisme (permis de démolir)
- les articles L et R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (camping et caravanage)
- les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L151-43 du Code de l'Urbanisme annexées au présent PLU
- l'édification des clôtures, autres qu'habituellement nécessaires aux activités agricoles ou forestières, est soumise à déclaration préalable prévue aux articles L et R441-1 du Code de l'Urbanisme
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L et R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les Espaces Boisés Classés en application de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme
- les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant :
  - le Droit de Préemption Urbain
  - les articles du Code Civil concernant les règles de constructibilité

B) Est et demeure applicable à l'ensemble du territoire, à l'exception des parties classées en zone rouge par le Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé en date du 20/07/2000, et le Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt, l'article L 111-15, autorisant notamment la reconstruction à l'identique après sinistre.

C) Sont et demeurent applicables l'ensemble des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé en date du 20/07/2000.

## ARTICLE 3 - ZONES DE RISQUES ET DE NUISANCES

Les Zones soumises à des risques naturels sont repérées sur les documents graphiques.

### **A) Plan de Prévention des Risques Inondations applicable à la commune de Villeneuve-Loubet**

Le Plan de Prévention des Risques Naturels, approuvé par arrêté préfectoral du 20/07/2000, est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent P.L.U. Le report du Plan de Prévention des Risques Inondation sur les documents graphiques du P.L.U. est indicatif. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

Ce document distingue deux types de zones :

- \* zone de risque fort (zones rouges)
- \* zone de risque modéré (zones bleues)

#### Intégration des dispositions du P.P.R. dans le règlement d'urbanisme du P.L.U.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du P.P.R., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme **augmentées** des prescriptions du Plan de Prévention des Risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

### **B) Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt applicable à la commune de Villeneuve-Loubet**

Le Plan de Prévention des Risques Naturels, approuvé par arrêté préfectoral du 18 juillet 2013 est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent P.L.U. Le report du Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt sur les documents graphiques du P.L.U. est indicatif. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

Ce document distingue cinq types de zones :

- \* R - zone de risque fort (zones rouges)
- \* RO – zone de risque modéré défendable après travaux
- \* B1a – zone de risque modéré à prescriptions particulières
- \* B1 – zone de risque modéré
- \* B2 – zone de risque faible.

#### Intégration des dispositions du P.P.R. dans le règlement d'urbanisme du P.L.U.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du P.P.R., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme **augmentées** des prescriptions du Plan de Prévention des Risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

### **C) Aléa mouvements de terrain naturels**

Une étude du Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement de Nice réalisée en février 2000 a permis de cartographier la valeur du risque mouvement de terrain sur le territoire communal. Cette étude est annexée au présent Plan Local d'Urbanisme. La cartographie de ces mouvements de terrain a mis en évidence des secteurs exposés à un aléa modéré pour lequel des parades possibles sont rendues nécessaires, **après étude géotechnique préalable.**

L'étude du C.E.T.E. identifie plusieurs périmètres classifiés de **niveau L** dont la définition est la suivante "zone exposée à un aléa limité où la construction et l'occupation du sol nécessitent la mise en place de confortations pour supprimer ou diminuer très fortement l'aléa. L'ampleur géographique du ou des phénomènes permet en général d'effectuer l'étude et la mise en place des parades sur une aire géographique réduite dont les dimensions sont proches du niveau parcellaire moyens ou de bâtiments courants. Les confortements devront tenir compte des risques anthropiques générés par l'occupation des sols."

Cette classification comporte deux niveaux de risque :

- **niveau 4** : aléa important où tous les facteurs déterminants sont reconnus sur le site mais où l'intensité d'un ou plusieurs facteurs est faible.
- **niveau 5** : tous les facteurs déterminants sont reconnus sur le site avec des intensités moyennes à fortes. Le ou les phénomènes ont une forte probabilité d'apparition.

Ces deux périmètres sont reportés sur les documents graphiques du P.L.U.

Les plans et le rapport du CETE sont annexés au dossier de P.L.U.

#### **D) Zones de risques liées à la sismicité**

L'intégralité du territoire de Villeneuve-Loubet étant située dans une zone de sismicité de niveau moyen – niveau 4, sont applicables :

- les dispositions du décret du 22 octobre 2010, n°2010-1254 et 2010-1255
- les arrêtés du 22 octobre 2010 et du 24 janvier 2011 relatif à la nouvelle réglementation parasismique entrée en vigueur au 01 mai 2011

#### **E) Zones soumises à l'aléa retrait-gonflement des sols argileux**

Les services de l'Etat ont communiqué le 27 janvier 2012 un Porter à connaissance de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux.

Monsieur le Préfet rappelle que les désordres liés à cet aléa peuvent être évités car techniquement il est possible de construire sur tout type de sols argileux.

Pour ce faire, une étude de sol complémentaire (type G12, G2 et G3\*) s'impose permettant d'établir des mesures spécifiques.

En conséquence, dans les secteurs concernés par l'aléa, détaillés par la cartographie page suivante, le Règlement d'urbanisme impose la réalisation d'études de sol proportionnées à la valeur du risque :

1/ aléa fort – **une étude de sol détaillée** témoignant de la structure géomorphologique de l'unité foncière et des parades mises en œuvre pour éviter l'aléa retrait-gonflement des sols argileux

2/ aléa moyen – **une étude de sol présentant la structure géomorphologique** de l'unité foncière et, le cas échéant, les parades mises en œuvre pour éviter l'aléa retrait-gonflement des sols argileux

3/ aléa faible – **une étude de sol sommaire** identifiant les secteurs potentiellement soumis à l'aléa retrait-gonflement des sols argileux.

La carte des retraits-gonflements des argiles est annexée au dossier de Plan Local d'Urbanisme.

## F) Zone de bruit

Les bâtiments à usage d'habitation édiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 12-9-1999 et du 27-12-1999 relatif à l'isolement acoustique des habitations contre les bruits de l'espace extérieur.

Ces zones de bruit sont repérées au document graphique Annexes du Plan Local d'Urbanisme. Elles concernent :

- l'autoroute A8
- la voie SNCF Marseille – Vintimille
- les voies départementales et communales suivantes (voir tableau)

Dénomination de la voie	Tenant	Aboutissant	Type de voie	Classe (6/22h) retenue	Largeur des secteurs affectés par le bruit
Grange Rimade (avenue de la)	Avenue de la Liberté	Avenue Antony Fabre	Tissu ouvert	classe 4	30 m
Lefebvre (avenue Docteur Julien)	Chemin de Vaugrenier	RN7	Tissu ouvert	classe 4	30 m
Libération (avenue de la)	Tunnel de Villeneuve-Loubet	Avenue des Ferrayonnes	Tissu ouvert	classe 4	30 m
Libération (avenue de la)	Avenue des Ferrayonnes	Avenue de la Liberté	Rue en U	classe 3	100 m
Libération (avenue de la) - Pont sur le Loup	Avenue de la Liberté	RD6	Tissu ouvert	classe 3	100 m
Liberté (avenue de la)	Avenue de la Libération	Avenue de la Grange Rimade	Rue en U	classe 3	100 m
R.D.2 (avenue des Plans)	Avenue de la Libération	RN7	Tissu ouvert	classe 3	100 m
R.D.2085 (Route de Grasse)	Limite de commune Roquefort les Pins	Route de la décharge du Jas de Madame	Tissu ouvert	classe 3	100 m
R.D.2085 (Route de Grasse)	Route de la décharge du Jas de Madame	Avenue de la Libération	Tissu ouvert	classe 3	100 m
R.D.6 (Avenue de la Colle)	Limite de commune Cagnes sur Mer	Limite de commune La Colle sur Loup	Tissu ouvert	classe 4	30 m
RD 6007 (Route de Nice)	Limite de commune Biot	Pont sur l'A8	Tissu ouvert	classe 3	100 m
RD 6007 (Route de Nice)	Pont sur l'A8	Limite de commune Cagnes sur Mer	Tissu ouvert	classe 2	250 m
RD.6098 (Route de du bord de mer)	Limite de commune Biot	Limite de commune Cagnes sur Mer	Tissu ouvert	classe 3	100 m
Rives (Avenue des)	RD 6007	Avenue des Anciens Combattants	Tissu ouvert	classe 3	100 m

## ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

1. **Les zones urbaines** dites zones U auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont au nombre de 8 :

**1- la zone UA** délimitée par un tireté est repérée par l'indice UA aux plans de zonage (vieux village) dans laquelle plusieurs constructions, bâtiments, ouvrages et éléments historiques sont protégés au titre de la l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et sont annexés au présent règlement.

**2- la zone UB** délimitée par un tireté est repérée par l'indice UB aux plans de zonage (zone résidentielle d'habitat collectif de hauteur) comprenant

- le quartier des Espères dénommé UBa.
- les quartiers des Rives, des Basses Ginestières et des Ferrayonnes dénommés UBb
- les secteurs de renforcement urbain de la Bermone, des Maurettes dénommés UBc
- les secteurs d'habitat collectif des collines des Maurettes, des Pierres Noires et des Rives Nord dénommés UBd
- le secteur UBh d'habitat public du Cloteirol (format gabaritaire)
- le secteur dense UBm de renouvellement urbain du cœur des Maurettes comportant des règles gabaritaires expliquées dans le chapeau de la zone.

**3 - la zone UC** délimitée par un tireté est repérée par l'indice UC aux plans de zonage (zone résidentielle dense) comprenant

- une zone UC accueillant de l'habitat individuel et des opérations résidentielles d'ensemble (hameaux du Soleil, résidences Week End).
- des secteurs UCa (quartier des Hauts de Vaugrenier)
- un secteur UCb (lotissement des bouches du Loup)
- le secteur UCc (quartier des Baumettes et quartier des Plans)
- des secteurs UCp dits de protection de paysagère

**4 - la zone UD** délimitée par un tireté est repérée par l'indice UD aux plans de zonage (espace résidentiel périphérique de faible densité) comprenant :

- un secteur UDa de soutien aux équipements touristiques du village
- un secteur UDc (quartier de la Charlotte)
- des secteurs UDp dits de protection de paysagère
- un secteur UDd du Val de Pome dans lequel est autorisé l'assainissement individuel

**5 - la zone UE** délimitée par un tireté est repérée par l'indice UE aux plans de zonage (zone résidentielle et touristique littorale du Loubet) comprenant :

- a/ un secteur UEa (Marinas),
- b/ un secteur UEb (secteur du Loubet), comprenant des règles gabaritaires expliquées dans le chapeau de la zone
- c/ deux secteurs UEm (façade littorale).

**6 - la zone UF** délimitée par un tireté est repérée par l'indice UF aux plans de zonage (emprises des infrastructures terrestres de transport)

**7 - la zone UP** délimitée par un tireté est repérée par l'indice UP correspondant au secteur portuaire du Loubet

**8 - la zone UZ** délimitée par un tireté est repérée par l'indice UZ aux plans de zonage (zone de développement économique) comprenant :

a/ des secteurs UZe (équipements publics des Plans, de la Bermone, de la colline des Maurettes et de la façade Est de la RD 6007),

b/ deux secteurs UZg (sites artisanaux protégés dans les Maurettes)

c/ des secteurs UZs (tertiaire et commerces – façade Ouest de la RD 6007), comprenant des règles gabaritaires expliquées dans le chapeau de la zone

d/ un secteur UZk (centre technique du Jas de Madame),

f/ un secteur UZt (pôle des hautes technologies des Hauts de Ginestières).

2. **la zone d'urbanisation future** dite zones AU, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV :

La zone 2AU dit du Haut des Baumettes délimitée par un tireté est repérée par l'indice 2AU aux plans de zonage – zone d'urbanisation résidentielle à moyen terme nécessitant la composition d'un plan d'aménagement d'ensemble préalable. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification préalable du P.L.U.

3. **les zones agricoles**, dites zones A, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V, délimitées par un tireté et repérées par l'indice A aux plans de zonage comprenant :

a/ les secteurs Ah de la Boucle du Loup et de la Vacherie

b/ les secteurs Apr dites zones agricoles relevant des Espaces Naturels Remarquables de la loi Littoral dans lesquelles s'appliquent les dispositions de l'article R 146-2 du Code de l'urbanisme.

4. **les zones naturelles**, dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre VI, délimitées par un tireté et repérées par l'indice N aux plans de zonage, comprenant

a/ les secteurs Na des anciennes carrières de la Vanade programmées à long terme comme secteur de développement de Sophia-Antipolis

b/ les secteurs Nc (coupure d'urbanisation de Saint Andrieu),

c/ les Secteurs Nh dit de Taille et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

d/ le secteur Nk (réhabilitation des décharges du Terme Blanc),

e/ les secteurs Nm (plages du Loubet),

f/ les secteurs Npr, (espaces naturels remarquables soumis aux dispositions de l'article R 146-6 du Code de l'Urbanisme),

g/ le secteur Nt (terrains de camping),

h/ le secteur Nw (périmètres de captage)

i/ le secteur Nx correspondant aux carrières du Cloteirol

## 5. les documents graphiques comportent également :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts
- les polygones d'implantation valant emprise maximale des bâtiments (gabaritaire)
- les servitudes de Plan Local d'Urbanisme définies à l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme
- les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation
  
- *Risques :*
  - les périmètres indicatifs du Plan de Prévention des Risques Inondation du Loup et de ses affluents
  - les périmètres indicatifs du projet de Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt
  - les périmètres d'aléas naturels mouvements de terrain.
  - le périmètre de protection contre le risque d'érosion littorale
  
- *Protection du paysage :*
  - les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
  - les Espaces Verts Protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme dont les modalités de la réglementation applicable sont exposées à l'article 6 des Dispositions Générales
  - les Espaces Paysagers des bords des voies au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme le long de la RD 6007 dont les modalités de la réglementation applicable sont exposées à l'article 7 des Dispositions Générales
  - les périmètres de protection paysagère du littoral
  
- *Protection du patrimoine :*
  - les éléments bâtis protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme dont les modalités de la réglementation applicable sont exposées à l'article 5 des Dispositions Générales
  
- *Protection de la diversité commerciale et promotion de la mixité sociale :*
  - les linéaires commerciaux protégés du changement de destination en application de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme
  - les périmètres à l'intérieur s'appliquent les mesures de mise en œuvre de la mixité sociale définies à l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme codifié à l'article 8 des Dispositions Générales
  
- *l'ordonnement des voies*
  - les marges de recul par rapport aux grands axes et grandes infrastructures
  
- *Servitudes :*
  - les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts
  - les servitudes de Plan Local d'Urbanisme définies à l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme
  - les servitudes d'urbanisme au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme servant à réaliser les objectifs de production de logements sociaux du Programme Local d'Habitat de la Communauté d'Agglomération. Les modalités de réalisation de la servitude sont indiquées dans le document "liste des emplacements réservés et des servitudes d'urbanisme"
  - les servitudes d'urbanisme au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme ayant pour objet la réalisation d'un programme d'équipement public dont les caractéristiques sont connues (emprise, surface) mais dont la localisation précise sera déterminée en fonction des demandes d'autorisation d'urbanisme impactant son périmètre.

## **ARTICLE 5 - ELEMENTS BATIS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, 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, le présent PLU identifie un certain nombre de bâtiments remarquables, identifiés par une étoile et un n° sur les documents graphiques, et présentés en annexe du règlement d'urbanisme

Règles applicables aux occupations et utilisations du sol intervenant sur un élément bâti remarquable identifié par le Plan Local d'urbanisme :

*a) " Sont interdits tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié, individuellement ou dans un secteur, au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, conformément à l'article L 113-10 du Code de l'Urbanisme."*

*b) les travaux d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, ne sont autorisés que s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique."*

Les éléments remarquables bâtis sont présentés en annexe du règlement.

## **ARTICLE 6 – ESPACES VERTS PROTEGES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

L'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, 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, le présent PLU **identifie un certain nombre d'espaces verts protégés (EVP) à protéger ou réaliser.**

### **1 – En l'absence de compensation, dans les périmètres d'Espaces verts protégés sont seuls admis :**

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif sous réserve de disposer d'une emprise au sol limitée,
- les ouvrages de rétention
- les clôtures
- une imperméabilisation ponctuelle du sol pour la réalisation d'accès privatif, de liaison piétonne
- la réalisation d'éléments ponctuels d'aménagement paysager de type treille, pergolas à condition de conserver le sol en pleine terre. Toute construction imperméabilisant le sol reste interdite (piscine, cabanon, véranda...)
- dans les espaces verts protégés existants : la végétation arborée devra être maintenue en place notamment pour tous les sujets de haute tige supérieurs à 3 mètres et de 20 cm de diamètre
- dans les espaces verts protégés à réaliser : le périmètre porté au document graphique doit être planté d'au moins un arbre de haute tige de 2 mètres de haut pour chaque tranche de 20 m<sup>2</sup> de terrain concerné.

### **2 – Sous réserve que la superficie d'Espaces Verts aménagée soit restituée sur le terrain même de l'opération par des arbres de haute tige de 2 mètres de haut pour chaque tranche de 20 m<sup>2</sup> à compenser, sont alors admis :**

- toutes les constructions (habitations, annexes, piscines, aménagement...) occupations et utilisations du sol autorisées par les articles 1 et 2 du règlement d'urbanisme de la zone.

## **ARTICLE 7 – ESPACES PAYSAGERS DES BORDS DES VOIES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Dans les secteurs représentés comme espaces paysagers des bords de voie identifiés aux documents graphiques (RD 6007, A8, RD 41....), ne sont admis que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les voiries et les accès automobiles
- les aires de stationnement
- sous réserve d'être enterrés, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou collectifs et aux constructions existantes,

**ARTICLE 8 – MISE EN OEUVRE DE LA MIXITE SOCIALE –  
ARTICLE L 151-15 DU CODE DE L'URBANISME**

**Rappel de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme**

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 101-2, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

II.- Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions :

4° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

**Normes applicables dans les périmètres de réalisation de la mixité sociale**

		Dénomination	% minimum de la part de surface de plancher destinée à l' <b>accession à la propriété encadrée</b> (ACC Encadrée)	Superficie du périmètre L 123-1-5-II-4°	Seuil de déclenchement de la prescription de mixité sociale fixé à 800 m <sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitat
PMS	A	les Figournas	30%	8 715	
PMS	B	Val de Pome	30%	41 250	

Dans les Périmètres de Mixité Sociale reportés aux documents graphiques, le PLU impose que pour toutes les opérations d'aménagement comportant plus de 800 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher destinée à l'habitat, l'obtention de l'autorisation d'aménager ou de construire est conditionnée à la réalisation d'un minimum de 30% de la surface de plancher destinée à l'habitat envisagée, sous forme d'**accession à la propriété encadrée** (ACC Encadrée) telle que définie par le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis en vigueur.

## **ARTICLE 9 – MODALITES D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLIQUÉS AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF – "CINASPIC"**

L'article R. 123-9 du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

Il s'agit notamment des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- les crèches et haltes garderies
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur
- les établissements pénitentiaires
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ;
- les établissements d'action sociale
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
- les établissements sportifs à caractère non commercial
- les lieux de culte
- les parcs d'exposition
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...)

Les règles et dispositions particulières énoncées aux articles 6,7 et 8 ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

Les règles et dispositions particulières énoncées aux articles 9, 10, 13 et 14 font l'objet de mesures adaptées propres à la réalisation de ces CINASPIC.

## **ARTICLE 10 – MODALITES D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLIQUÉS AUX OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU REpondant A UN INTERET COLLECTIF**

Dans les secteurs où les dispositions des titres II à V du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.

## **ARTICLE 11 - ADAPTATIONS MINEURES**

En application de l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans la mesure où l'adaptation est justifiée par l'un des trois motifs susvisés, qu'elle est indispensable pour que le projet puisse être réalisé et que l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, l'autorité administrative doit examiner et instruire la possibilité d'adaptation mineure et motiver expressément sa décision.

## **ARTICLE 12 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RESULTANT DE L'ARTICLE L. 111-15 DU CODE DE L'URBANISME RELATIF AUX BATIMENTS SINISTRES**

Conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, notamment après sinistre, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire du présent règlement de PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. La reconstruction à l'identique est admise dans le secteur de protection du littoral.

Cette disposition ne s'applique pas :

- quand le bâtiment a été détruit par un évènement lié à un risque naturel de grande ampleur
- quand le bâtiment est situé en secteur Npr ou Nps

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial le justifie et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment est autorisée, excepté dans les cas suivants :

- quand le bâtiment a été détruit par un évènement lié à un risque naturel de grande ampleur
- quand le bâtiment est situé en secteur Npr
- quand le bâtiment est situé dans une zone de risque fort d'un Plan de Prévention des Risques.

## **ARTICLE 13 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone concernée, ne sont autorisés sur cet immeuble que les travaux qui ont pour effet de le rendre plus conforme aux dites dispositions ou qui sont sans effet à leur égard.

Rappel article L 421.9 du Code de l'Urbanisme : lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme. Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables :

- a) lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
- b) lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13;
- c) lorsque la construction est située dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du code de l'environnement ou un parc naturel créé en application des articles L. 331-1 et suivants du même code ;
- d) lorsque la construction est sur le domaine public ;
- e) lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;
- f) dans les zones visées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

## **ARTICLE 14 – MODALITES D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT**

Le nombre de places de stationnement minimum est calculé selon les normes définies à l'article 12 de chaque zone, en fonction de la destination des constructions : le résultat étant arrondi à l'entier supérieur.

Conformément à l'article L 151-33 du code de l'urbanisme, lorsque il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

Des prescriptions pour la diffusion des véhicules électriques sont prises dans le cadre de la réalisation des places de stationnement automobile et deux roues à l'article PE 3 du titre II.

### **1/ Conditions de superficie**

Les aires de stationnement respecteront les dimensions préconisées par les normes AFNOR (Association Française de Normalisation) en vigueur, y compris pour les emplacements individuels

### **2/ Conditions d'accès de toutes les aires de stationnement, y compris les aires pour 2 roues**

Les aires de stationnement seront créées de telle sorte que chacune d'entre elles soit directement accessibles à partir des voies ou emprises publiques desservant le projet.

Toutefois, lorsque le nombre requis d'emplacements est atteint, les places en surnombre pourront alors être autorisées en stationnement dit « commandé ».

### **3/ Stationnements 2 roues**

Pour le stationnement des deux roues sur le domaine privé, il sera exigé, pour toute construction nouvelle, la création d'un local pour deux roues (2 m<sup>2</sup> par 2 roues et une porte d'accès de 2 mètres de large minimum) avec au minimum 50% des places réservées aux vélos et ayant les caractéristiques annoncées aux articles 12 des zones urbaines et à urbaniser.

L'espace destiné aux vélos devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. Il est recommandé que chaque espace destiné aux 2 roues puisse disposer de dispositifs permettant d'attacher les 2 roues avec un système de sécurité.

## **ARTICLE 15 – MODALITES D'APPLICATION DES NORMES D'EMPRISE AU SOL**

Sauf dispositions spécifiques prévues aux articles 9, l'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au-dessus du sol naturel avant travaux et des piscines.

Le calcul du coefficient d'emprise au sol s'effectue avant déduction des parties de voie destinées à être cédées au domaine public, pour l'élargissement ou la création dans le cas d'une cession.

## **ARTICLE 16 – MODALITES D'APPLICATION DES REGLES DE HAUTEUR**

La hauteur des bâtiments est mesurée dans les conditions définies à l'article 10 de chaque zone. Dans les zones concernées par le risque inondation, la hauteur des constructions sera calculée à partir de la côte d'implantation définie au titre II Article 2 du règlement de Plan de Prévention des Risques Inondations, valant servitude d'utilité publique et annexé au PLU.

### Définitions :

La hauteur absolue : Sauf dispositions contraires ou complémentaires indiquées à l'article 10 de chaque zone, la différence d'altitude mesurée verticalement, à l'aplomb de la façade à partir du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur frontale : différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction

**TITRE II**

**VOLET PERFORMANCE  
ENVIRONNEMENTALE DU REGLEMENT DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME**



## **ARTICLE PE 1 PROMOTION DE LA SOBRIETE ENERGETIQUE**

En adéquation avec les objectifs du Plan Energies du Conseil Général des Alpes Maritimes qui favorise le déploiement des énergies renouvelables, le Plan Local d'Urbanisme promeut le développement des énergies solaires en les autorisant, dans le cadre des occupations et utilisations du sol admises par son règlement.

A l'exception de la zone UA, la création et l'utilisation des capteurs solaires, y compris sur les toitures (règle générale s'appliquant à tous les articles 11 du P.L.U.) est autorisée sous réserve toutefois d'une bonne intégration paysagère.

A l'exception de la zone UA, la réalisation de toitures végétalisées est autorisée dans l'ensemble du Plan Local d'Urbanisme

### **a) Dispositions applicables – règles générales**

Tous les bâtiments neufs de la Commune de Villeneuve-Loubet chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies positives.

### **b) Dispositions supplémentaires applicables à toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 m<sup>2</sup> de Superficie de Plancher**

- se développe à partir de principes de construction qui prennent en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle chauffage et rafraîchissement par des dispositifs sobres en consommation énergétique
- justifie de la prise en compte de l'accès optimisé au soleil et de la facilitation des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire ect....)

### **c) Dispositions supplémentaires pour les équipements commerciaux, industriels et d'activités neufs ou subissant une mutation nécessitant un permis de construire**

Ils cherchent à orienter une partie de leur consommation réglementaire par une production énergétique renouvelable.

## **ARTICLE PE 2 - LIMITATION DU RUISSELLEMENT PLUVIAL ET REDUCTION DE LA CONSOMMATION DE L'EAU POTABLE**

En application de l'article L 151-24 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'urbanisme impose dans toutes les zones urbaines (zones U) et zones à urbaniser (zones AU)

\* un dispositif de temporisation des eaux pluviales précipitées sur les toitures des constructions principales implantées sur l'unité foncière, qu'il soit pour un usage interne ou externe au réseau d'eau domestique des constructions (jardins, irrigation....).

Pour toute zone imperméabilisée, un dispositif de compensation devra être prévu dans les conditions édictées par le règlement de gestion des eaux pluviales et des ruissellements de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, annexé au présent PLU.

Une étude de perméabilité du sol pourra être exigée.

### **ARTICLE PE 3 – FACILITATION DE L'USAGE DES VEHICULES 0 CARBONE PAR LA DIFFUSION DES PLACES DE STATIONNEMENT APTES AU RECHARGEMENT ELECTRIQUE**

Dans les objectifs de la loi 2010-790, et en application du Décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016, des places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés créés seront dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettant le comptage individuel ou tout autre système ayant pour objet le développement des véhicules électriques ou hybrides.

### **ARTICLE PE 4 – CONDITIONS D'INTEGRATION ARCHITECTURALE DES DISPOSITIFS D'ENERGIES RENOUVELABLES**

**Dispositions applicables à l'ensemble des zones U – AU – A et N à l'exception de la zone UA (centre village de Villeneuve-Loubet où les dispositifs d'énergies renouvelables ne sont pas autorisés)**

**Dispositions supplémentaires à celles énoncées à l'article 11**

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas erres et autres éléments d'architecture bioclimatique) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage. Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc...

### **ARTICLE PE 5 – GUIDE DES PALETTES VEGETALES DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS**

**Dispositions applicables à l'ensemble des zones U**  
**Dispositions supplémentaires à celles énoncées à l'article 13**

Le traitement paysager des projets de construction, d'aménagement et de réhabilitation doit être élaboré en tenant compte de l'environnement patrimonial et paysager dans le maillage duquel il s'insère, et en prenant en compte les dispositions contenues dans le guide des palettes végétales de la CASA annexé au présent PLU.

Le choix des essences et la taille des sujets seront appréciés conformément aux préconisations édictées dans ce guide.

## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# CHAPITRE I - ZONE UA

## CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone à forte densité bâtie en ordre continu à l'alignement des voies correspond au centre village de VILLENEUVE dont les caractéristiques urbanistiques et architecturales doivent être protégées.

Des éléments bâtis du patrimoine, repérés et identifiés en annexe du règlement font l'objet de mesures de sauvegarde au titre de l'article L 151-19

Un périmètre de protection de la diversité commerciale couvre le village.

Un secteur gabaritaire est instauré pour permettre la réalisation d'un équipement collectif.

Un guide sur les aspects extérieurs architecturaux est annexé au présent règlement mais seules les prescriptions figurant au présent chapitre sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

La zone UA comprend également des secteurs soumis aux dispositions du Plan de prévention des Risques Inondation dans lesquels s'imposent les règles dudit document annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

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

- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial et à usage agricole,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone,
- les garages collectifs de caravanes visés à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme,
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux),
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés à l'article R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme,
- le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme,
- les carrières.

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

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (Plans de Prévention des Risques Inondation et Mouvements de Terrains, Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt, secteur d'aléa géotechnique CETE 1974, autres risques naturels, périmètre de la canalisation de gaz, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 3 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

### 1. Conditions de réalisation des occupations et utilisations du sol

- toutes les occupations et utilisations du sol autorisées par l'article UA 1 doivent être réalisées dans le volume des bâtiments existants, ou en cas de reconstruction, dans le gabarit identique du bâtiment démoli. Cette règle ne s'applique pas dans les secteurs gabaritaires figurant sur les documents de zonage.
- les exhaussements du sol, non interdit par l'article 1, sont autorisés, sous réserve de leur inscription harmonieuse dans le site, à au moins 3 mètres des limites séparatives. Leur hauteur est limitée à 1.50 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.

### 2. Défense de la diversité commerciale

- en application des dispositions de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme, en bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant qu'axe commercial à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue dans une profondeur minimale de 20 mètres comptée à partir de l'alignement
    - \* la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat en une affectation autre que commerce ou artisanat est interdite
    - \* les locaux créés doivent être destinés au commerce et à l'artisanat
- Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
  - aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de la construction y compris les locaux de stockage des déchets ménagers.

### 3. Protection et mise en valeur du patrimoine architectural et culturel communal

- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément patrimonial bâti identifié individuellement au Document d'Orientations Particulières d'Aménagement, au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, conformément à l'article L 113-10 du Code de l'Urbanisme."

Tout travaux sur un bâtiment ou une construction dans le vieux village de Villeneuve Loubet doit prendre en compte le guide architectural et patrimonial annexé au Règlement d'Urbanisme.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

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

#### 1 - eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol admise et requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante.

#### 2 - Assainissement

Toute occupation ou utilisation du sol requérant un système d'assainissement doit être raccordé par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques, et respecter les exigences de la CASA.

### 3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la limitation du ruissellement pluvial par des dispositifs adaptés à la nature du sol et aux solutions préconisées par le règlement de la CASA annexé au présent PLU.

### 4 - Autres installations techniques

Pour tout bâtiment ou installation nouvelle, les raccordements aux réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

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

N'est pas réglementé.

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

Toute construction nouvelle doit être réalisée :

- soit dans l'enveloppe volumétrique du bâtiment existant
- soit à l'intérieur des polygones d'implantation valant emprises maximales des bâtiments (gabaritaire) figurant sur les documents graphiques.

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

Toute construction nouvelle doit être réalisée :

- soit dans l'enveloppe volumétrique du bâtiment existant
- soit à l'intérieur des polygones d'implantation valant emprises maximales des bâtiments (gabaritaire) figurant sur les documents graphiques.

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

Toute construction nouvelle doit être réalisée :

- soit dans l'enveloppe volumétrique du bâtiment existant
- soit à l'intérieur des polygones d'implantation valant emprises maximales des bâtiments (gabaritaire) figurant sur les documents graphiques.

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

Toute construction nouvelle doit être réalisée :

- soit dans l'enveloppe volumétrique du bâtiment existant
- soit à l'intérieur des polygones d'implantation valant emprises maximales des bâtiments (gabaritaire) figurant sur les documents graphiques.

### **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Toute construction nouvelle doit être réalisée :

- soit dans l'enveloppe volumétrique du bâtiment existant sans procéder à aucune évolution du gabarit. Notamment, toute surélévation de toiture ou surélévation de bâtiment est interdite.
- soit à l'intérieur des polygones d'implantation valant emprises maximales des bâtiments (gabaritaire) figurant sur les documents graphiques en respectant la hauteur indiquée sur le document graphique, hauteur avec une tolérance de 0;5 mètres.

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

Tout travaux sur un bâtiment ou une construction dans le vieux village Villeneuve Loubet de doit prendre en compte le guide architectural et patrimonial annexé au Règlement d'Urbanisme.

### 1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles admises à l'article UA 1 ou les restaurations doivent être effectuées de manière à ne pas compromettre la structure bâtie et le caractère local du centre ancien, ainsi que les perspectives urbaines. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Il est rappelé, conformément aux articles UA 6, 7, 8, 9 et 10, que tout bâtiment doit s'inscrire dans l'enveloppe volumétrique d'un bâtiment existant.

Il est annexé au présent règlement comme valant prescription, les différentes couleurs de façades, RAL, proposées qui doivent être associées aux différents éléments la composant.

Les travaux d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme (voir annexes du présent règlement) ne sont autorisés que s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique.

### 2. Les façades

#### ***Aspects généraux***

La façade reste au même nu en tous points.

Pour les façades donnant sur le domaine public, elles n'ont qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol.

Les façades présentent un caractère harmonieux par rapport aux constructions environnantes en favorisant notamment la conservation des pleins et des vides.

#### ***Les matériaux des façades***

L'enduit au ciment ou à la chaux doit être lisse ou frotassé. L'aspect crépis, moucheté, projeté, taloché est interdit.

Les façades en pierre apparentes doivent être protégées par un mortier de chaux de manière à obtenir des joints affleurés des pierres.

Il est interdit de réaliser un soubassement en fausses pierres ou carrelé.

#### ***Les couleurs des façades***

La couleur des façades doit être conforme aux couleurs RAL prescrites.

#### ***Les éléments de la façade***

Les créations ou modifications d'ouvertures

Les ouvertures sont plus hautes que larges.

L'axe de la nouvelle fenêtre créée doit s'aligner horizontalement et verticalement avec les autres ouvertures qui composent la façade sur laquelle elle se trouve.

La nouvelle fenêtre doit se trouver en retrait du nu du mur au même emplacement que celles existantes sur la façade.

Il est interdit de faire un pastiche d'une fenêtre ancienne renaissance ou gothique.

#### ***Les saillis***

Les balcons, casquettes, avancées et autres éléments en avant du nu du mur de plus de 30 cm sont proscrits.

### 3. Les menuiseries et volets

Les menuiseries doivent être en bois ou en aluminium. Le PVC est interdit.

Les menuiseries doivent être à deux ouvrants dits à la française pour les fenêtres rectangulaires et à un ouvrant pour les fenêtres carrées.

La couleur des menuiseries doit être en accord avec la façade et les volets selon les couleurs RAL prescrites.

Les nouveaux volets doivent correspondre à ceux existants sur la façade.

Les volets doivent être en bois ou en aluminium. Le PVC est interdit.

Les volets doivent être à persiennes développantes à lames rases. Si la façade n'est pas une façade type, les volets peuvent être à persiennes à lames rases ou plein.

Sont interdits les vasistas, battants, fenêtres guillottes ou coulissants.

Les volets roulants ou brisés (à l'italienne) sont proscrits.

La couleur des volets doit être en accord avec la façade et les menuiseries selon les couleurs RAL prescrites.

### 4. Les portes d'entrée, vitrine et portes de garage

La porte d'entrée principale doit être en bois plein mouluré ou composé de vitrage.

Les portes d'entrée secondaires doivent être traitées comme les autres volets de l'édifice.

Les vitrines de magasins comporteront des rideaux métalliques perforés. Les rideaux métalliques à bandes pleines sont autorisés s'ils sont peints en accord avec les couleurs de la façade et des menuiseries et des volets et selon les couleurs RAL préconisées.

Les portes de garage sont en bois plein et sans barres ni écharpes, à deux battants brisés ou pas.

Les portes de garages à porte basculante automatisée sont autorisées à la condition d'être habillées d'un revêtement bois.

### 5. Le chaînage d'angle

Il est interdit de faire un chaînage d'angle fictif ou seulement décoratif avec de fausses pierres ou dans l'enduit.

Il est interdit de faire apparaître le chaînage d'angle sur un mur enduit.

### 6. Les encadrements

Il est interdit de créer un encadrement en ciment sur les maisons en pierres apparentes.

Il est interdit de recouvrir les encadrements en pierres blanches d'enduit.

### 7. Les modénatures

Il est interdit de détruire partiellement ou totalement une modénature ancienne.

Il est interdit de faire un pastiche de style architecturaux plus ancien ou d'autres régions.

Il est interdit d'ajouter des modénatures sur les façades types lorsque celles-ci sont intactes.

## 8. Les ferronneries

Tout barreaudage est fin, droit, agrémenté ou non de motif en fer forgé.

L'élément de ferronnerie doit être au nu du mur ou du balcon sans saillie sur la rue.

La couleur de l'élément de ferronnerie doit être en accord avec les couleurs de la façade selon les couleurs du RAL prescrites.

## 9. Les systèmes de climatisation

Le système de climatisation sur une façade est installé en rez-de-chaussée en pied de façade.

La boîte de climatisation sera dissimulée dans un coffret en bois peint en accord avec les couleurs de la façade ou d'une devanture de magasin et selon les RAL prescrites ou installée dans un dispositif paysager.

Le coffret blanc du système de climatisation est retiré de manière à laisser apparent le mécanisme noir plus discret.

En cas d'impossibilité technique d'installer le système de climatisation en rez-de-chaussée, par exception, la boîte de climatisation est placée dans l'embrasure d'une fenêtre en partie condamnée et dissimulée derrière des ventelles en bois ou en métal dont la couleur sera en accord avec les couleurs de la façade et selon les couleurs RAL prescrites.

## 10. Les boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres carrées en saillies du mur, même installées dans l'embrasure de la porte, sont interdites. Elles doivent être intégrées dans la porte d'entrée.

En cas d'impossibilité technique, les boîtes aux lettres sont dans les cages d'escaliers.

## 11. Les chéneaux et conduits de descente

Les chéneaux et les conduits de descente d'eaux sont fixés le long de la toiture.

Les chéneaux et les conduits de descente d'eaux sont traités le plus discrètement possible.

Les tuyaux en plastique ou cuivre sont ainsi peints en accord avec les couleurs de la façade et selon les couleurs RAL prescrites; et le dauphin est en fonte.

## 12. Les toitures

Les toitures sont généralement à deux pentes opposées ou égales. Elles présenteront dans tous les cas un pendage inférieur ou égal à 30%. Les pentes et les orientations des toitures existantes ne peuvent pas modifiées.

Les toitures-terrasses, les lucarnes et chien-assis sont interdites.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes "canal" dont le ton s'harmonisera par le réemploi de tuiles anciennes, soit par l'emploi de tuiles "canal et dôme" de cuisson spéciale.

Tout autre type de couverture est proscrit.

La pose sur plaques ondulées de fibre-ciment est autorisée sous réserve de respecter le recouvrement normal des tuiles (canal et dôme).

### 13. Les superstructures – Antennes et paraboles

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminée. Les souches de cheminée pour les conduits de fumée ou de ventilation sont de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons, mais en aucun cas de tuyaux d'amiante ciment ou de tôle.

### 14. Les clôtures

Les clôtures sont, de préférence, des grilles en fer forgé, droites, simples posées sur un mur bahut en pierre apparentes, dont la hauteur maximale ne dépassera pas 2 mètres.

La clôture est occultée par de la végétation.

### **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

N'est pas réglementé.

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

Les arbres existants sont préservés, toutefois pour des raisons de sécurité des riverains ou phytosanitaires, les coupes et abattages sont autorisés. Les sujets doivent, dans ce cas, être remplacés par des sujets d'essences adaptées au site, en se référant au guide des palettes végétales de la CASA figurant en annexe.

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver au maximum la végétation existante.

## **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

N'est pas réglementé.

## **SECTION IV – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ACCESSIBILITE NUMERIQUE**

### **ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

N'est pas réglementé.

### **ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

N'est pas réglementé.

## CHAPITRE II - ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB recouvre les parties du territoire communal composé d'ensembles d'habitat collectif de hauteur et de densité moyennes

- le quartier des Espères dénommé UBa.
- les quartiers des Rives, des Basses Ginestières et des Ferrayonnes dénommés UBb
- les secteurs de renforcement urbain de la Bermone, des Maurettes dénommés UBc
- les secteurs d'habitat collectif des collines des Maurettes, des Pierres Noires et des Rives Nord dénommés UBd
- le secteur UBh d'habitat public du Cloteirol (format gabaritaire)
- le secteur UBm de renouvellement urbain du cœur des Maurettes avec des plans gabaritaires incluant des polygones d'implantation, des hauteurs NGF et la réalisation d'aménagements publics à dominante d'espaces verts.

Le quartier des Maurettes fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, opposable aux tiers, annexée au Plan Local d'Urbanisme.

Au sein du secteur UBc, dans le quartier de la Bermone, le secteur sud de l'Ermitage fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation à portée réglementaire, conforme à l'article R.151-8 du code de l'urbanisme. Dans les articles où mention est faite, cette OAP « Ermitage secteur sud » se substitue au règlement.

La zone UB comprend également des secteurs soumis aux dispositions du Plan de prévention des Risques Inondation et Incendies de feux de Forêt dans lesquels s'imposent les règles dudit document annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme

Des secteurs sont soumis aux aléas de mouvements de terrain naturel, dont la carte est annexée au PLU.

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

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

- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial et à usage agricole,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone,
- les garages collectifs de caravanes visés à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme,
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux),
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés à l'article R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme,
- le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme,
- les carrières.

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

### 1. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 3 des Dispositions Générales

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (Plans de Prévention des Risques Inondation et Mouvements de Terrains, Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt, secteur d'aléa géotechnique CETE 1974, autres risques naturels, périmètre de la canalisation de gaz, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 3 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

### 2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des Bâtiments Remarquables de l'article 5 des dispositions générales

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment Remarquable au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise aux conditions spécifiques énoncées à l'article 5 des dispositions générales :

- **villa Barberis – Avenue du Logis de Bonneau**

### 4. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des Espaces Verts Protégés de l'article 6 des dispositions générales

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Espace Vert protégé existant ou à créer au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise aux conditions spécifiques énoncées à l'article 6 des dispositions générales.

### 5. Autres limitations à l'occupation et l'utilisation du sol

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à Autorisation et Déclaration liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.
- Sont autorisés les constructions et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ferroviaires
- Sont autorisés les aménagements, constructions, installations et ouvrages liés ou nécessaires à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité ainsi que les exhaussements et affouillements du sol qui lui sont liés.
- **A l'exception de l'OAP « Ermitage secteur sud », les exhaussements du sol, non interdit par l'article 1, sont autorisés, sous réserve de leur inscription harmonieuse dans le site, à au moins 3 mètres des limites séparatives. Leur hauteur est limitée à 1.50 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux. Au sein de l'OAP « Ermitage secteur sud », les exhaussements du sol non interdits par l'article 1 sont autorisés sans limitation de prospect ou de hauteur sous réserve de respecter les dispositions relatives à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère de l'OAP.**

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### 1 - accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

#### 2 - voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

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

#### 1 - eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article UB 2 et requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante.

#### 2 - assainissement

Toute occupation ou utilisation du sol requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques, et respecter les exigences de la CASA.

#### 3 – eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la limitation du ruissellement pluvial par des dispositifs adaptés à la nature du sol et aux solutions préconisées par le règlement de la CASA annexé au présent PLU.

#### 4 - autres installations techniques

Pour tout bâtiment ou installation nouvelle, les raccordements aux réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

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

N'est pas réglementé.

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

Les constructions en sous-sol peuvent être implantées jusqu'en limite d'emprise publique.

### 1. Les bâtiments et tout élément indissociable de celui-ci doivent s'implanter :

Dans l'ensemble de la zone UB et de tous les secteurs à l'exception des secteurs UBh et UBm :

1.a) – le long des grandes infrastructures publiques

- le long de l'autoroute A8, la RD 6007 et la RD 241, les bâtiments doivent être implantés sur ou au-delà des marges de reculement inscrites aux documents graphiques.

- 25 mètres de l'axe de la voie ferrée Marseille-Nice

1.b) - le long des autres alignements et des autres voies ouvertes à la circulation automobile

- à une distance supérieure ou égale à 5 mètres

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des bâtiments par rapport aux voies privées à l'intérieur d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations.

1.c) - le long des alignements identifiés comme dispositions architecturales particulières identifiées aux documents graphiques

- à l'alignement ou à une distance supérieure ou égale à 5 mètres le long de l'Avenue du Docteur Lefèvre

- à l'alignement ou dans la continuité des constructions limitrophes le long de l'avenue des Ferrayones

1.c) Dans les secteurs UBm du quartier des Maurettes (à l'exception des emprises gabaritaires)

Les bâtiments et tout élément indissociable de celui-ci doivent s'implanter, soit à l'alignement ou à la limite des emplacements réservés ou emprise publique des voies existantes ou à créer, soit en observant un recul d'un mètre minimum, par rapport aux voies et aux emprises publiques existantes ou à créer. Les limites ne s'appliquent pas pour l'implantation du bâtiment et tout élément indissociable de celui-ci, par rapport aux voies privées

Le long de la RD6007, les bâtiments et tout élément indissociable de celui-ci doivent s'implanter sur ou delà des marges de reculement inscrites aux documents graphiques.

### Dans les emprises gabaritaires du secteur UBm

Les conditions d'implantation des bâtiments sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende.

Les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif sont admis en dehors des polygones d'implantation.

1.d) Dans le secteur UBh dans les seuls secteurs gabaritaires portés aux documents graphiques

- en s'inscrivant à l'intérieur des polygones d'implantation valant emprises maximales des bâtiments (gabaritaire) figurant sur les documents graphiques

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

Les constructions en sous-sol peuvent être implantées jusqu'en limite séparative.

### 1. Les bâtiments et tout élément indissociable de celui-ci doivent s'implanter :

1.a) Dans l'ensemble de la zone UB et de tous les secteurs à l'exception du secteur UBh :

- en observant un recul d'implantation minimal de 5 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

Seuls les bâtiments annexes, à la fois, discontinus à la construction principale et d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faîtage peuvent être implantés sur limite séparative.

1.b) Dans le secteur UBh dans les seuls secteurs gabaritaires portés aux documents graphiques

- en s'inscrivant à l'intérieur des polygones d'implantation valant emprises maximales des bâtiments (gabaritaire) figurant sur les documents graphiques

1.c) dans les emprises gabaritaires du secteur UBm

Les conditions d'implantation des bâtiments sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende.

Les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif sont admis en dehors des polygones d'implantation.

1.d) - le long des alignements identifiés en zone UBb comme dispositions architecturales particulières identifiées aux documents graphiques

- en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre

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

### 1. Dans l'ensemble de la zone UB à l'exception du secteur UBh et UBm **et de l'OAP « Ermitage secteur sud »**

La distance comptée horizontalement entre tout point de deux bâtiments présentant tous deux une hauteur absolue supérieure à 3 mètres, doit être au moins égale à 10 mètres. Cette disposition ne s'applique pas pour l'implantation des bâtiments à l'intérieur d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations.

### 2. Dans le secteur UBh pour les seuls secteurs gabaritaires portés aux documents graphiques

- en s'inscrivant à l'intérieur des polygones d'implantation valant emprises maximales des bâtiments (gabaritaire) figurant sur les documents graphiques

### 3. Dans le secteur UBm

- n'est pas réglementé en dehors des polygones d'implantation

#### Dans les emprises gabaritaires du secteur UBm

Les conditions d'implantation des bâtiments sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende.

Les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif sont admis en dehors des polygones d'implantation.

### 4. Au sein de l'OAP « Ermitage secteur sud »

**Non réglementé**

## ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

### 1. Dans l'ensemble de la zone UB à l'exception des secteurs UBh et UBm **et de l'OAP « Ermitage secteur sud »**

L'emprise au sol des bâtiments de surface est limitée à 30% de la superficie du terrain.

Cette emprise maximale est portée à 80% pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

### 2. Dans le secteur UBh pour les seuls secteurs gabaritaires portés aux documents graphiques

- en s'inscrivant à l'intérieur des polygones d'implantation valant emprises maximales des bâtiments (gabaritaire) figurant sur les documents graphiques

### 3. Dans le secteur UBm

- en dehors des polygones d'implantation, l'emprise au sol des bâtiments de surface est limitée à 30% de la superficie du terrain

- dans les emprises gabaritaires, les conditions d'implantation des bâtiments sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende. Les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif sont admis en dehors des polygones d'implantation.

### 4. Au sein de l'OAP « Ermitage secteur sud »

**L'emprise au sol maximale est limitée à 40% de la superficie du terrain, tel que prévu par les dispositions relatives à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère de l'OAP.**

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. Conditions de mesure

La hauteur des bâtiments est mesurée en tout point des façades jusqu'à l'égout du toit, et est déterminée par un plan, parallèle au terrain naturel existant avant travaux, correspondant à la hauteur absolue. Au-delà de la hauteur maximale fixée à l'égout du toit, ne sont admis que les ouvrages techniques liés au fonctionnement et la maintenance du bâtiment (édicules, garde-corps, panneaux solaires, paraboles....).

Les rampes d'accès ne sont pas prises dans le calcul de la hauteur.

### 2. Hauteur absolue

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder :

2.a) dans l'ensemble de la zone pour les unités foncières inférieures à 1 000 m<sup>2</sup> :

- 7 mètres sans excéder 2 niveaux

2.b) dans l'ensemble de la zone pour les unités foncières supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> :

- la hauteur inscrite au document graphique dans les secteurs gabaritaires UBh avec une tolérance de plus ou moins 0,75 mètre
- 25 mètres dans le seul secteur UBa (les Esperes)
- 12 mètres sans excéder 4 niveaux dans les seuls secteurs UBb et UBc, **à l'exception de l'OAP « Ermitage secteur sud ».**
- 12 mètres sans excéder 4 niveaux sur le seul secteur UBm, cette hauteur pouvant être portée à 15 mètres sans excéder 5 niveaux dans la limite de 30% de l'emprise du bâti du R+3, cette disposition s'appliquant à chaque bâtiment.
- 9 mètres sans excéder 3 niveaux dans les secteurs UBd
- **la hauteur prévue par les dispositions relatives à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère au sein de l'OAP « Ermitage secteur sud ».**

2.c) dans les emprises gabaritaires du secteur UBm

Les conditions de hauteur des constructions sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende. Il n'est pas fixé de prescription de hauteur pour les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif.

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

### 1. Dispositions générales

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les bâtiments avoisinants et compatible avec la bonne économie de la construction, et l'harmonie du paysage urbain. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Des dispositions complémentaires relatives aux dispositifs d'énergies renouvelables sont prescrites à l'article PE 4 des Dispositions Générales.

### 2. Les façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis. Sont également interdites toutes imitations de matériaux telles que les faux moellons de pierre, les fausses briques...

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les façades des commerces seront protégées uniquement par des vitrages anti-effractions et/ou des volets micro-perforés positionnés à l'intérieur du local – l'intervalle résiduel devant constituer une vitrine. Seules les réserves peuvent être traitées par des volets roulants pleins. L'ensemble des façades commerciales doit toutefois respecter les caractéristiques de la façade générale de l'immeuble.

Les antennes paraboliques et les appareils de climatisation en façade sont interdits.

### 3. Les toitures

Sont autorisées les toitures terrasses accessibles, pour les ensembles collectifs, sous réserve d'être traitées comme une véritable façade, en terrasses d'agrément, avec ou sans espaces de rétention pluviale, ou végétalisées.

La couverture des constructions (5eme façade) traitée comme une toiture terrasse est à privilégier par son intérêt plus adapté au site naturel environnant.

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exception des souches de cheminée. Ces souches de cheminée pour les conduites de fumée ou de ventilation sont de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons mais en aucun cas de tuyaux d'aimante ciment ou de tôle.

Les systèmes solaires thermiques et photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau de pluie autorisés en superstructure technique au-dessus de l'égout du toit sont admises mais doivent tenir compte dans leur aspect, et leur volume, des bâtiments environnants et s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et son environnement général.

Les éléments techniques tels que les conduits de V.M.C., les extracteurs, les climatiseurs....doivent être masqués par des dispositifs permettant une bonne intégration.

### 4. Les clôtures

Les clôtures sont constituées, de préférence, d'un mur bahut d'une hauteur de 70 cm surmonté d'un grillage et doublé d'une haie composée de végétaux d'essences locales. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.

Les clôtures pleines ou les murs pourront être admis lorsque leur implantation est justifiée par une nuisance avérée (bruit, co-visibilité...) et à condition de leur intégration harmonieuse dans le paysage. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**

L'article 14 des Dispositions Générales et PE 3 du titre II précisent les conditions de réalisation des aires de stationnement (disposition, superficie, implantations, véhicules électriques...)

### 1. Stationnement automobile - Exigences minimales de stationnement en dehors des voies publiques déclinées par occupation et utilisations du sol

#### **A/ usage d'habitation :**

- 1,5 places par logement réduit à 1 place pour 2 logements étudiant ou sénior
- les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat ne sont soumis à l'obligation que d'une seule place par logement (article L 151-35 du Code de l'Urbanisme)

#### **B/ usage de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif :**

Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité.

#### **C/ usages d'activités économiques**

##### **Dispositions générales applicables dans le seul secteur UBm pour la réalisation du stationnement des occupations et utilisations du sol économique**

Compte tenu de la complémentarité des activités économiques ci-dessous, un foisonnement de 30% des places exigées pourra être autorisé et ces places de stationnement pourront être réalisées le long des voies.

##### **- usage de commerce :**

- 1 place de stationnement par tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface de vente (réserve non comptabilisée),
- 1 place de stationnement "employé" pour chaque tranche de deux emplois pour toute superficie de vente supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>, place réservée et maintenue à cet effet.
- des espaces de stationnement pour les véhicules de transport et de livraison à raison d'une place pour chaque tranche de 1200 m<sup>2</sup> de SDP

##### **Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UBm,**

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente (réserve non comptabilisée),
- aucune place de stationnement "employé" n'est exigée

##### **- usage services et bureaux :**

- 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de SDP et 1 place stationnement visiteur par tranche de 60 m<sup>2</sup> SDP.
- 1 place de stationnement "employé" pour chaque tranche de deux emplois, place réservée et maintenue à cet effet.

##### **Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UBm,**

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de SDP
- aucune place de stationnement "employé" n'est exigée.

**- usage d'hébergement touristique y compris les hôtels**

- 1 place de stationnement par unité d'hébergement
- 1 place de stationnement "employé" pour chaque tranche de deux emplois, place réservée et maintenue à cet effet. Ce ratio n'est pas appliqué dans le seul secteur UBm.

**- usage de restauration :**

- 3 places par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UBm,**

- 2 places par tranche de 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant

**- usage d'artisanat-activités :**

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SDP,
- 1 place de stationnement "employé" pour chaque tranche de deux emplois, place réservée et maintenue à cet effet

La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

2. Stationnement deux roues - Exigences minimales de stationnement en dehors des voies publiques déclinées par occupation et utilisations du sol

Pour le stationnement des deux roues, il sera exigé, pour toute construction nouvelle, la création d'un local pour deux roues (2 m<sup>2</sup> par 2 roues et une porte d'accès de 2m de large minimum) avec au minimum 50% des places réservées aux vélos et ayant les caractéristiques suivantes :

Fonctions	Surfaces à réaliser
<u>Habitat collectif</u>	1 place par logement
<u>Equipements scolaires</u>	1 place pour 12 personnes accueillies
<u>Activités commerciales de bureaux, de services et d'artisanat</u>	1 place pour 100m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
<u>Equipements collectifs, sportifs et culturels</u>	1 place pour 30 visiteurs

La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

## ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 1 Dispositions générales

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

La réglementation des occupations et utilisations du sol dans les Espaces Verts Protégés est édictée à l'article 6 des Dispositions Générales du Règlement d'urbanisme.

La réglementation des occupations et utilisations du sol dans les Espaces Paysagers des Bords de Voie est édictée à l'article 7 des Dispositions Générales du Règlement d'urbanisme.

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Cette disposition n'est pas applicable lorsqu'il existe un secteur gabaritaire.

Un espace vert est une surface accessible seulement aux piétons, en terre naturelle ou rapportée, pouvant comporter des allées et présentant une composition de jardins avec pelouses, fleurs, buissons, légumes, arbres de basse tige (un arbre de 7 mètres à l'état adulte par 100 m<sup>2</sup>) et si la surface le permet des arbres de haute tige (un arbre supérieur à 7 mètres à l'état adulte par 400 m<sup>2</sup>) avec un mélange possible d'arbres de basse et haute tige en respectant les densités indiquées ci-dessus. A la plantation, tout arbre doit avoir une hauteur d'au moins deux mètres. Cette disposition n'est pas applicable lorsqu'il existe un secteur gabaritaire.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Les pourcentages d'espaces libres ne s'appliquent pas dans le cas de travaux effectués sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

### 2 Normes de verdissement applicables aux occupations et utilisations du sol applicables dans l'ensemble de la zone UB à l'exception des polygones d'implantation du secteur UBm et de l'OAP « Ermitage secteur sud »

1. 20% au moins de l'unité foncière sont dédiées aux espaces libres et aux espaces verts naturels, dont 20 % en espaces verts pleine terre, avec plantation d'arbres d'essence du pays, conformément aux préconisations édictées par le guide des palettes végétales de la CASA figurant en annexe.

2. Les arbres existants sont préservés, toutefois pour des raisons de sécurité des riverains ou phytosanitaires, les coupes et abattages sont autorisés. Les sujets doivent, dans ce cas, être remplacés par des sujets d'essences adaptées au site, conformément aux préconisations édictées par le guide des palettes végétales de la CASA figurant en annexe.  
Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver au maximum la végétation existante

3. En supplément des dispositions de l'alinéa 1 dans les opérations comprenant plus de 5 logements, les espaces verts communs, aires de jeux et de loisirs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain de l'opération.

4. les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 emplacements.

### 3 Normes de verdissement applicables dans les polygones d'implantation du secteur UBm

- les surfaces à dominante végétale sont exécutées en pleine terre ou sur dalle, avec au minimum 20% en pleine terre. Elles forment des espaces libres paysagés pouvant accueillir du mobilier urbain, des ouvrages techniques, des espaces collectifs imperméabilisés.

### **4. Au sein de l'OAP « Ermitage secteur sud »**

Tel que prévu par les dispositions relatives à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère de l'OAP, 30% au moins de l'unité foncière sont dédiés aux espaces libres et aux espaces verts naturels, dont 60 % en espaces verts pleine terre, avec plantation d'arbres d'essence du pays, conformément aux préconisations édictées par le guide des palettes végétales de la CASA figurant en annexe.

## **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Supprimé par l'entrée en vigueur de la loi ALUR

## **SECTION IV – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ACCESSIBILITE NUMERIQUE**

### **ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sont applicables les dispositions de Performance Environnementale énoncées au titre II du présent règlement d'urbanisme.

### **ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

N'est pas réglementé.

## CHAPITRE III - ZONE UC

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC recouvre 5 grands types de quartiers de VILLENEUVE-LOUBET :

- une zone UC accueillant de l'habitat individuel des opérations résidentielles d'ensemble (hameaux du Soleil, résidences Week End).
- des secteurs UCa (quartier des Hauts de Vaugrenier)
- un secteur UCb (lotissement des bouches du Loup)
- le secteur UCc (quartier des Baumettes et quartier des Plans)
- des secteurs UCp dits de protection de paysagère

La zone UC comprend également:

- 1) des secteurs soumis aux dispositions du Plan de prévention des Risques Inondation dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme dudit document annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme
  - zone rouge : zone de risque fort
  - zone bleue : zone de risque modéré

- 3) des secteurs soumis aux aléas de mouvements de terrain naturel, dont la carte est annexée au présent dossier.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL**

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

- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial et à usage agricole,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone,
- les garages collectifs de caravanes visés à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme,
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux),
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés à l'article R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme,
- le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme,
- les carrières.

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

### 1. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 3 des Dispositions Générales

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (Plans de Prévention des Risques Inondation et Mouvements de Terrains, Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt, secteur d'aléa géotechnique CETE 1974, autres risques naturels, périmètre de la canalisation de gaz, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 3 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

### 2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des Bâtiments Remarquables de l'article 5 des dispositions générales

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment Remarquable au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise aux conditions spécifiques énoncées à l'article 5 des dispositions générales.

### 4. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des Espaces Verts Protégés de l'article 6 des dispositions générales

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Espace Vert protégé existant ou à créer au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise aux conditions spécifiques énoncées à l'article 6 des dispositions générales.

### 5. Autres limitations à l'occupation et l'utilisation du sol

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à Autorisation et Déclaration liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.
- Sont autorisés les constructions et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ferroviaires
- Sont autorisés les aménagements, constructions, installations et ouvrages liés ou nécessaires à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité ainsi que les exhaussements et affouillements du sol qui lui sont liés.
- les exhaussements du sol, non interdit par l'article 1, sont autorisés, sous réserve de leur inscription harmonieuse dans le site, à au moins 3 mètres des limites séparatives. Leur hauteur est limitée à 1.50 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### 1 - accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

#### 2 - voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

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

### 1 - eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article UC 2 et requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante.

### 2 - assainissement

Toute occupation ou utilisation du sol requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques, et respecter les exigences de la CASA.

### 3 – eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la limitation du ruissellement pluvial par des dispositifs adaptés à la nature du sol et aux solutions préconisées par le règlement de la CASA annexé au présent PLU.

### 4 - autres installations techniques

Pour tout bâtiment ou installation nouvelle, les raccordements aux réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

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

Supprimé par l'entrée en vigueur de la loi ALUR

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

Dans toute la zone UC, les constructions en sous-sol peuvent être implantées jusqu'en limite des voies et emprises publiques.

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 5 mètres par rapport à l'alignement, la limite des emplacements réservés ou l'emprise des voies à créer. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des bâtiments par rapport aux voies privées à l'intérieur d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations.

Les locaux poubelles peuvent s'implanter en limite de voie ou d'alignement.

Toutefois, les garages peuvent être implantés :

- à 2 mètres de retrait de l'alignement, lorsqu'ils sont édifiés en excavation dans les terrains situés en contre-haut des voies. Ce recul peut être réduit si les conditions de visibilité sont jugées satisfaisantes. De part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit assurée par des pans coupés à 45°.
- 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 plantations.

3. Néanmoins, le long des grands axes, la distance d'implantation des bâtiments doit être au moins égale à :

- 25 mètres de l'axe de la voie ferrée Marseille-Nice
- 25 mètres de l'axe de la Route Nationale 6098
- 25 mètres de l'axe de la Route Départementale 2085
- en outre, le long de l'autoroute A8, la RD 6007 et la RD 241, les bâtiments doivent être implantés sur ou au-delà des marges de reculement inscrites aux documents graphiques. .

4. 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.

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

Dans toute la zone UC, les constructions en sous-sol peuvent être implantées jusqu'en limite séparative

Les bâtiments et tout élément indissociable de celui-ci doivent s'implanter :

1. Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UCb

Les bâtiments doivent être implantés en observant un recul minimal de 5 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

Seuls les bâtiments annexes, à la fois, discontinus à la construction principale et d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faîtage peuvent être implantés sur limite séparative.

L'implantation des piscines ne peut être inférieure à une distance de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

2. Dans le seul secteur UCb

Les bâtiments doivent observer un recul d'implantation par rapport à toute limite séparative de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point bas le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points sans jamais ne pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'implantation sur la limite séparative est toutefois admise si :

- le bâtiment nouveau s'adosse à un bâtiment construit en limite séparative sur le terrain voisin, ou si les deux bâtiments nouveaux s'édifient simultanément
- le bâtiment nouveau est une annexe (garage et abris de jardin) d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faîtage, qui n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité industrielle, commerciale ou professionnelle,
- les deux bâtiments s'édifient simultanément.

L'implantation des piscines ne peut être inférieure à une distance de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé

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

1. Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UCa et UCb : l'emprise au sol des bâtiments de surface est limitée à 30% de la superficie du terrain, cette emprise maximale étant portée à 80% pour les équipements collectifs.
2. Dans le seul secteur UCa (quartier des Hauts de Vaugrenier) : l'emprise au sol des bâtiments de surface n'est pas réglementée.
3. Dans le seul secteur UCb (lotissement des bouches du Loup) : l'emprise au sol des bâtiments de surface est limitée à 40% de la superficie du terrain.

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

### 1. Conditions de mesure

La hauteur des bâtiments est mesurée jusqu'à l'égout du toit, et est déterminée par un plan, parallèle au terrain naturel existant avant travaux.

### 2. Hauteur

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UCa et UCc :

La hauteur des bâtiments, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Dans le seul secteur UCa et UCc:

La hauteur des bâtiments, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit.

### 3. Hauteur frontale

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UCa et UCc :

La hauteur frontale des bâtiments, ne doit pas excéder 10 mètres

Dans le seul secteur UCa et UCc :

La hauteur frontale des bâtiments, ne doit pas excéder 12 mètres

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

### 1. Dispositions générales

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, sans décrochés excessifs, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les bâtiments avoisinants et compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Des dispositions complémentaires relatives aux dispositifs d'énergies renouvelables sont prescrites à l'article PE 4 des Dispositions Générales.

### 2. Les façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis.

Les bâtiments annexes doivent être réalisés en cohérence avec le bâtiment principal.

Les antennes paraboliques et les appareils de climatisation en façade sont interdits.

Les appareils de climatisation devront être installés de préférence au sol. En cas d'installation en façade, ils seront obligatoirement équipés d'une vêtiture.

### 3. Les toitures

**Le traitement des toitures doit faire l'objet du même soin que les façades. Les installations techniques (paraboles, antennes, édicules, caissons, gaines, panneaux solaires...) et toutes superstructures doivent s'intégrer harmonieusement dans la composition de la toiture.**

A l'exception du secteur UCb où elles sont interdites, sont autorisées, pour les ensembles collectifs les toitures terrasses accessibles sous réserve d'être traitées comme une véritable façade, en terrasses d'agrément, avec ou sans espaces de rétention pluviale, ou végétalisées.

Dans le seul secteur UCb, les toitures terrasse existantes ne peuvent faire l'objet d'un quelconque aménagement.

### 4. Les clôtures

Les clôtures sont constituées, de préférence, d'un mur bahut d'une hauteur de 70 cm surmonté d'un grillage et doublé d'une haie composée de végétaux d'essences locales. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.

Les clôtures pleines ou les murs pourront être admis lorsque leur implantation est justifiée par une nuisance avérée (bruit, co-visibilité...) et à condition de leur intégration harmonieuse dans le paysage. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT**

L'article 14 des Dispositions Générales et PE 3 du titre II précisent les conditions de réalisation des aires de stationnement (disposition, superficie, implantations, véhicules électriques...)

### 1. Stationnement automobile - Exigences minimales de stationnement en dehors des voies publiques déclinées par occupation et utilisations du sol

#### **- usage d'habitation :**

- Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UCb
- 1,5 places par logement réduit à 1 place pour 2 logements étudiant ou sénior
- Les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat ne sont soumis à l'obligation que d'une seule place par logement (article L151-35 du Code de l'urbanisme)
- Dans le seul secteur UCb :
- 1,5 places par logement dont a minima 1 sera close et couverte
- 1 place pour 2 logements étudiant ou sénior

#### **- usage de commerce :**

- 1 place de stationnement par tranche de 5 m<sup>2</sup> de SDP,
- 1 place de stationnement "employé" pour chaque tranche de deux emplois pour toute surface de vente, place réservée et maintenue à cet effet
- des espaces de stationnement pour les véhicules de transport et de livraison, à compter du premier m<sup>2</sup> de superficie de vente à raison de 30m<sup>2</sup> de surface de livraison par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de vente

#### **- usage de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif :**

Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité.

**- usage services et bureaux :**

- 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de SDP et 1 place de stationnement visiteur par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SDP
- 1 place de stationnement "employé" pour chaque tranche de deux emplois, place réservée et maintenue à cet effet

**- usage d'artisanat-activités :**

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SDP
- 1 place de stationnement "employé" pour chaque tranche de deux emplois, place réservée et maintenue à cet effet.

**- usage d'hébergement touristique y compris les hôtels**

- 1 place de stationnement par unité d'hébergement
- 1 place de stationnement "employé" pour chaque tranche de deux emplois, place réservée et maintenue à cet effet

**- usage de restauration :**

- 3 places par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

2. Stationnement deux-roues - Exigences minimales de stationnement en dehors des voies publiques déclinées par occupation et utilisations du sol

Pour le stationnement des deux roues, il sera exigé, pour toute construction nouvelle, la création d'un local pour deux roues (2 m<sup>2</sup> par 2 roues et une porte d'accès de 2m de large minimum) avec au minimum 50% des places réservées aux vélos et ayant les caractéristiques suivantes :

Fonctions	Surfaces à réaliser
<u>Habitat collectif</u>	1 place par logement
<u>Equipements scolaires</u>	1 place pour 12 personnes accueillies
<u>Activités commerciales de bureaux, de services et d'artisanat</u>	1 place pour 100m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
<u>Equipements collectifs, sportifs et culturels</u>	1 place pour 30 visiteurs

La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

## ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 1 Dispositions générales

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

La réglementation des occupations et utilisations du sol dans les Espaces Verts Protégés est édictée à l'article 6 des Dispositions Générales du Règlement d'urbanisme.

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Un espace vert est une surface accessible seulement aux piétons, en terre naturelle ou rapportée, pouvant comporter des allées et présentant une composition de jardins avec pelouses, fleurs, buissons, légumes, arbres de basse tige (un arbre de 7 mètres à l'état adulte par 100 m<sup>2</sup>) et si la surface le permet des arbres de haute tige (un arbre supérieur à 7 mètres à l'état adulte par 400 m<sup>2</sup>) avec un mélange possible d'arbres de basse et haute tige en respectant les densités indiquées ci-dessus. A la plantation, tout arbre doit avoir une hauteur d'au moins deux mètres.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Les pourcentages d'espaces libres ne s'appliquent pas dans le cas de travaux effectués sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

### 2 Normes de verdissement applicables aux occupations et utilisations du sol

1. 30% au moins de l'unité foncière sont dédiés aux espaces libres et aux espaces verts naturels avec plantation d'arbres d'essences du pays, conformément aux préconisations édictées dans le guide des palettes végétales de la CASA figurant en annexe.  
Ce ratio est porté à 40% dans les seuls secteurs UCp.

**20 % de ces quotas seront traités en espaces verts pleine terre.**

2. Les arbres existants sont préservés, toutefois pour des raisons de sécurité des riverains ou phytosanitaires, les coupes et abattages sont autorisés. Les sujets doivent, dans ce cas, être remplacés par des sujets d'essences adaptées au site, sélectionnées conformément aux préconisations édictées par le guide des palettes végétales de la CASA, figurant en annexe.  
Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver au maximum la végétation existante

3. En supplément des dispositions de l'alinéa 1, dans les opérations comprenant plus de 5 logements, les espaces verts communs, aires de jeux et de loisirs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain de l'opération.

4. les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 emplacements.

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Supprimé par l'entrée en vigueur de la loi ALUR

### **SECTION IV – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ACCESSIBILITE NUMERIQUE**

#### **ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sont applicables les dispositions de Performance Environnementale énoncées au titre II du présent règlement d'urbanisme.

#### **ARTICLE UC 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

N'est pas réglementé.

## CHAPITRE IV - ZONE UD

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD recouvre les secteurs d'habitat individuel peu denses répartis aux marges du territoire communal. La zone UD comprend également:

- le secteur UDa de renforcement des capacités d'accueil touristique du village (article UD 14)
  - un secteur UDc correspondant au quartier de la Charlotte
  - des secteurs UDp correspondant aux espaces urbanisés présentant une forte sensibilité paysagère
  - le secteur UDd du Val de Pome permettant l'assainissement individuel
- 
- des secteurs soumis aux dispositions du Plan de prévention des Risques Inondation dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme dudit document annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme
  - zone rouge : zone de risque fort
  - zone bleue : zone de risque modéré
- 
- des secteurs soumis aux aléas de mouvements de terrain naturel, dont la carte est annexée au PLU.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

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

##### 1. dans l'ensemble de la zone

- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial
- les constructions à usage agricole à l'exception des dispositions spécifiques mentionnées pour le seul secteur Uds
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone,
- les garages collectifs de caravanes visés à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme,
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux),
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés à l'article R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme,
- le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme,
- les carrières.

##### 2. dans le seul secteur UDd

- les constructions agricoles à l'exception de l'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles existants et la construction de serres et des locaux techniques qui leurs sont liés.

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

### 1- Périmètre de Mixité Sociale

Dans les Périmètres de Mixité Sociale figurant aux documents graphiques s'appliquent les dispositions fixées à l'article 8 des Dispositions Générales - Titre 1 du présent règlement.

### 2. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 3 des Dispositions Générales

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (Plans de Prévention des Risques Inondation et Mouvements de Terrains, Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt, secteur d'aléa géotechnique CETE 1974, autres risques naturels, périmètre de la canalisation de gaz, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 3 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

### 3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des Bâtiments Remarquables de l'article 5 des dispositions générales

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment Remarquable au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise aux conditions spécifiques énoncées à l'article 5 des dispositions générales.

### 4. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des Espaces Verts Protégés de l'article 6 des dispositions générales

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Espace Vert protégé existant ou à créer au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise aux conditions spécifiques énoncées à l'article 6 des dispositions générales.

### 5. Autres limitations à l'occupation et l'utilisation du sol

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à Autorisation et Déclaration liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.
- Sont autorisés les constructions et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ferroviaires
- Sont autorisés les aménagements, constructions, installations et ouvrages liés ou nécessaires à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité ainsi que les exhaussements et affouillements du sol qui lui sont liés.
- les exhaussements du sol, non interdit par l'article 1, sont autorisés, sous réserve de leur inscription harmonieuse dans le site, à au moins 3 mètres des limites séparatives. Leur hauteur est limitée à 1.50 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### 1 - accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

#### 2 - voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

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

#### 1 - eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article UD 2 et requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante.

#### 2 - assainissement

Toute occupation ou utilisation du sol requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques, et respecter les exigences de la CASA.

Dans le seul secteur UD, en l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est admis sous réserve d'être conçu de façon à pouvoir être débranché et la construction raccordée au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

#### 3 – eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la limitation du ruissellement pluvial par des dispositifs adaptés à la nature du sol et aux solutions préconisées par le règlement de la CASA annexé au présent PLU.

#### 4 - autres installations techniques

Pour tout bâtiment ou installation nouvelle, les raccordements aux réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

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

Supprimé par l'entrée en vigueur de la loi ALUR

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

Dans toute la zone UD, les constructions en sous-sol peuvent être implantées jusqu'en limite des voies et emprises publiques.

### 1. Dans l'ensemble de la zone

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 5 mètres par rapport à l'alignement, la limite des emplacements réservés ou l'emprise des voies à créer. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des bâtiments par rapport aux voies privées à l'intérieur d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations.

Toutefois, les garages et les locaux poubelles peuvent s'implanter en limite de voie.

### 2. Néanmoins, le long des grands axes, la distance d'implantation des bâtiments doit être au moins égale à :

- 25 mètres de l'axe de la voie ferrée Marseille-Nice
- 25 mètres de l'axe de la Route Nationale 6098
- 25 mètres de l'axe de la Route Départementale 2085
- en outre, le long de l'autoroute A8, la RD 6007 et la RD 241, les bâtiments doivent être implantés sur ou au-delà des marges de reculement inscrites aux documents graphiques. .

### 3. 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.

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

Dans toute la zone UD, les constructions en sous-sol peuvent être implantées jusqu'en limite séparative

### 1. Dans l'ensemble de la zone

Les bâtiments doivent observer un recul d'implantation minimale à 5 mètres.

Seuls les bâtiments annexes, à la fois, discontinus à la construction principale et d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faîtage peuvent être implantés sur limite séparative.

L'implantation des piscines ne peut être inférieure à une distance de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

La distance comptée horizontalement entre tout point de deux bâtiments présentant tous deux une hauteur absolue supérieure à 3 mètres, doit être au moins égale à 10 mètres. Cette disposition ne s'applique pas pour l'implantation des bâtiments à l'intérieur d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations.

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

1. Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UDd : L'emprise au sol des bâtiments de surface est limitée à 30% de la superficie du terrain, cette emprise maximale étant portée à 80% pour les équipements collectifs.

2. Dans le seul secteur UDd : L'emprise au sol des bâtiments de surface est limitée à 25% de la superficie du terrain, cette emprise maximale étant portée à 80% pour les équipements collectifs..

## **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### 1. Conditions de mesure

La hauteur des bâtiments est mesurée en tout point des façades jusqu'à l'égout du toit, et est déterminée par un plan, parallèle au terrain naturel existant avant travaux, correspondant à la hauteur absolue. Aucun ouvrage ou installation n'est admis au-delà de la hauteur maximale fixée à l'égout du toit à l'exception des souches de cheminée.

### 2. Hauteur absolue

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

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

### 1. Dispositions générales

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, sans décrochés excessifs, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les bâtiments avoisinants et compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

**Des dispositions complémentaires relatives aux dispositifs d'énergies renouvelables sont prescrites à l'article PE 4 des Dispositions Générales.**

### 2. Les façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis. Sont également interdites toutes imitations de matériaux telles que les faux moellons de pierre, les fausses briques, les faux pans de bois.

Les bâtiments annexes doivent être réalisés en cohérence avec le bâtiment principal.

Les antennes paraboliques et les appareils de climatisation en façade sont interdits.

Les appareils de climatisation devront être installés de préférence au sol. En cas d'installation en façade, ils seront obligatoirement équipés d'une vêtue.

### 3. Les toitures

Les panneaux solaires sont admis.

Sont seules autorisées les toitures terrasses non accessibles sous réserve d'être traitées soit en terrasse végétalisée soit en zone de rétention pluviale.

Toutefois, sont autorisées, pour les ensembles collectifs, les toitures terrasses accessibles sous réserve d'être traitées comme une véritable façade, en terrasse d'agrément, avec ou sans espaces de rétention pluviale, ou végétalisées.

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exception des souches de cheminée. Ces souches de cheminée pour les conduites de fumée ou de ventilation sont de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons mais en aucun cas de tuyaux d'aimante ciment ou de tôle.

### 4. Les clôtures

Les clôtures sont constituées, de préférence, d'un mur bahut d'une hauteur de 70 cm surmonté d'un grillage et doublé d'une haie composée de végétaux d'essences locales. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.

Les clôtures pleines ou les murs pourront être admis lorsque leur implantation est justifiée par une nuisance avérée (bruit, co-visibilité...) et à condition de leur intégration harmonieuse dans le paysage. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

## **ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT**

L'article 14 des Dispositions Générales et PE 3 du titre II précisent les conditions de réalisation des aires de stationnement (disposition, superficie, implantations, véhicules électriques...)

### 1. Stationnement automobile - Exigences minimales de stationnement en dehors des voies publiques déclinées par occupation et utilisations du sol

#### **- usage d'habitation :**

- 1,5 places par logement réduit à 1 place pour 2 logements étudiant ou sénior
- les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat ne sont soumis à l'obligation que d'une seule place par logement (article L151-35 du Code de l'Urbanisme)

#### **- usage de commerce :**

- 1 place de stationnement par tranche de 5 m<sup>2</sup> de SDP,
- 1 place de stationnement "employé" pour chaque tranche de deux emplois pour toute surface de vente, place réservée et maintenue à cet effet
- des espaces de stationnement pour les véhicules de transport et de livraison, à compter du premier m<sup>2</sup> de superficie de vente à raison de 30m<sup>2</sup> de surface de livraison par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de vente

#### **- usage de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif :**

Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité.

#### **- usage services et bureaux :**

- 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de SDP et 1 place de stationnement visiteur par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SDP
- 1 place de stationnement "employé" pour chaque tranche de deux emplois, place réservée et maintenue à cet effet

#### **- usage d'artisanat-activités :**

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SDP
- 1 place de stationnement "employé" pour chaque tranche de deux emplois, place réservée et maintenue à cet effet.

#### **- usage d'hébergement touristique y compris les hôtels**

- 1 place de stationnement par unité d'hébergement
- 1 place de stationnement "employé" pour chaque tranche de deux emplois, place réservée et maintenue à cet effet

#### **- usage de restauration :**

- 3 places par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### 2. Stationnement deux-roues - Exigences minimales de stationnement en dehors des voies publiques déclinées par occupation et utilisations du sol

Pour le stationnement des deux roues, il sera exigé, pour toute construction nouvelle, la création d'un local pour deux roues (2 m<sup>2</sup> par 2 roues et une porte d'accès de 2m de large minimum) avec au minimum 50% des places réservées aux vélos et ayant les caractéristiques suivantes :

Fonctions	Surfaces à réaliser
<u>Habitat collectif</u>	1 place par logement
<u>Equipements scolaires</u>	1 place pour 12 personnes accueillies
<u>Activités commerciales de bureaux, de services et d'artisanat</u>	1 place pour 100m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
<u>Equipements collectifs, sportifs et culturels</u>	1 place pour 30 visiteurs

La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

### 1 Dispositions générales

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

La réglementation des occupations et utilisations du sol dans les Espaces Verts Protégés est édictée à l'article 6 des Dispositions Générales du Règlement d'urbanisme.

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Un espace vert est une surface accessible seulement aux piétons, en terre naturelle ou rapportée, pouvant comporter des allées et présentant une composition de jardins avec pelouses, fleurs, buissons, légumes, arbres de basse tige (un arbre de 7 mètres à l'état adulte par 100 m<sup>2</sup>) et si la surface le permet des arbres de haute tige (un arbre supérieur à 7 mètres à l'état adulte par 400 m<sup>2</sup>) avec un mélange possible d'arbres de basse et haute tige en respectant les densités indiquées ci-dessus. A la plantation, tout arbre doit avoir une hauteur d'au moins deux mètres.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Les pourcentages d'espaces libres ne s'appliquent pas dans le cas de travaux effectués sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

### 2 Normes de verdissement applicables aux occupations et utilisations du sol

1. 30% au moins de l'unité foncière sont dédiés aux espaces libres et aux espaces verts naturels avec plantation d'arbres d'essences du pays, conformément aux préconisations édictées dans le guide des palettes végétales de la CASA figurant en annexe.

Ce ratio est porté à 40% dans les seuls secteurs UDp et UDd.

- **20% au moins des quotas précités devront être traités en espaces verts pleine terre.**

2. Les arbres existants sont préservés, toutefois pour des raisons de sécurité des riverains ou phytosanitaires, les coupes et abattages sont autorisés. Les sujets doivent, dans ce cas, être remplacés par des sujets d'essences adaptées au site, sélectionnées conformément aux préconisations édictées par le guide des palettes végétales de la CASA figurant en annexe. Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver au maximum la végétation existante

3. En supplément des dispositions de l'alinéa 1, dans les opérations comprenant plus de 5 logements, les espaces verts communs, aires de jeux et de loisirs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain de l'opération.

4. les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 emplacements.

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UD 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Supprimé par l'entrée en vigueur de la loi ALUR

### **SECTION IV – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ACCESSIBILITE NUMERIQUE**

#### **ARTICLE UD 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sont applicables les dispositions de Performance Environnementale énoncées au titre II du présent règlement d'urbanisme.

#### **ARTICLE UD 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

N'est pas réglementé

## CHAPITRE V - ZONE UE

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE régit l'espace littoral urbanisé comprenant trois secteurs :

- le secteur UEa regroupant le complexe "Marina Baie des Anges"
- le secteur UEb de requalification du Loubet, avec des plans gabaritaires incluant des polygones d'implantation, des hauteurs NGF et la réalisation d'aménagements publics
- le secteur UEm délimitant la façade littorale

Elle comprend des secteurs soumis aux dispositions du Plan de prévention des Risques Inondation dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme dudit document annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme

- zone rouge : zone de risque fort
- zone bleue : zone de risque modéré

La zone UE comprend un secteur de protection paysagère du littoral et un périmètre de protection contre le risque d'érosion littorale.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

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

#### 1. dans l'ensemble de la zone

- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial et à usage agricole,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation résidentielle et touristique de la zone,
- les garages collectifs de caravanes visés à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme,
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux),
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés à l'article R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme,
- le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme,
- les carrières.

#### 2. dans le seul secteur UEm

- les bâtiments à usage de bureaux,
- les bâtiments à usage d'infrastructure de stationnement.

#### 3. dans les secteurs concernés par la protection paysagère du littoral et de protection contre le risque d'érosion littorale

Aucune emprise de construction nouvelle n'est admise. Sont admis :

- a) les réhabilitations dans l'emprise au sol des constructions existantes
- b) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, notamment ceux nécessaires à l'entretien, l'accès et la mise en valeur du littoral
- c) la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes.

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

### 1. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 3 des Dispositions Générales

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (Plans de Prévention des Risques Inondation et Mouvements de Terrains, Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt, secteur d'aléa géotechnique CETE 1974, autres risques naturels, périmètre de la canalisation de gaz, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 3 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

### 2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des Bâtiments Remarquables de l'article 5 des dispositions générales

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment Remarquable au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise aux conditions spécifiques énoncées à l'article 5 des dispositions générales :

**- ensemble résidentiel de Marina Baie des Angès – le Loubet**

### 3. Autres limitations à l'occupation et l'utilisation du sol

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à Autorisation et Déclaration liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.

- les exhaussements du sol, non interdit par l'article 1, sont autorisés, sous réserve de leur inscription harmonieuse dans le site, à au moins 3 mètres des limites séparatives. Leur hauteur est limitée à 1.50 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### 1 - accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

#### 2 - voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

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

### 1 - eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article UE 2 et requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante.

### 2 - assainissement

Toute occupation ou utilisation du sol requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques, et respecter les exigences de la CASA.

### 3 – eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la limitation du ruissellement pluvial par des dispositifs adaptés à la nature du sol et aux solutions préconisées par le règlement de la CASA, annexé au présent PLU.

### 4 - autres installations techniques

Pour tout bâtiment ou installation nouvelle, les raccordements aux réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

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

N'est pas réglementé.

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

Dans toute la zone UE, les constructions en sous-sol peuvent être implantées jusqu'en limite des voies et emprises publiques.

Le long des voies publiques et privées, les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement de ces voies ou observer un recul minimum de 1 mètre.

### Dans les secteurs concernés par la protection du paysage du bord de mer et de prévention de l'érosion littorale

Aucune emprise de construction nouvelle n'est admise. Sont admis :

- a) les réhabilitations dans l'emprise au sol des constructions existantes
- b) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, notamment ceux nécessaires à l'entretien, l'accès et la mise en valeur du littoral
- c) la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes.

### Dans les emprises gabaritaires du secteur UEb

Les conditions d'implantation des bâtiments sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende.

Les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif sont admis en dehors des polygones d'implantation.

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

1.a) Dans toute la zone UE, les constructions en sous-sol ainsi que les piscines peuvent être implantées jusqu'en limite séparative.

Les bâtiments non implantés sur limite séparative doivent respecter un recul par rapport à la limite séparative la plus proche au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans ne jamais pouvoir être inférieure à 4 mètres.

1.b) dans les emprises gabaritaires du secteur UEb

Les conditions d'implantation des bâtiments sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende.

Les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif sont admis en dehors des polygones d'implantation.

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

N'est pas réglementé en dehors des polygones d'implantation

Dans les emprises gabaritaires du secteur UEb :

Les conditions d'implantation des bâtiments sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende.

Les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif sont admis en dehors des polygones d'implantation.

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

1. dans les secteurs UEb et UEm

En dehors des polygones d'implantation, l'emprise au sol maximale des bâtiments ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain concerné.

- dans les emprises gabaritaires, les conditions d'implantation des bâtiments sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende. Les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif sont admis en dehors des polygones d'implantation.

2. dans les secteurs concernés par la protection du paysage du bord de mer et de prévention de l'érosion littorale

Aucune emprise de construction nouvelle n'est admise. Sont admis :

- a) les réhabilitations dans l'emprise au sol des constructions existantes
- b) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, notamment ceux nécessaires à l'entretien, l'accès et la mise en valeur du littoral
- c) la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes.

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES BÂTIMENTS**

### 1. Conditions de mesure

La hauteur des bâtiments est mesurée en tout point des façades jusqu'à l'égout du toit, et est déterminée par un plan parallèle au terrain naturel existant avant travaux, correspondant à la hauteur absolue.

Au-delà de la hauteur maximale fixée à l'égout du toit, seront toutefois admis les ouvrages techniques liés au fonctionnement et à la maintenance du bâtiment (garde-corps, édicules, panneaux solaires, paraboles...etc), ainsi que les superstructures, et aménagements des toitures terrasses accessibles.

Les rampes d'accès ne sont prises en compte dans le calcul de la hauteur

### 2. Hauteur absolue

- 22 mètres pour le secteur UEa (Marina Baies des Angès), entendu que l'existant le plus haut est fixé à 69 mètres
- 9 mètres à l'égout du toit dans le seul secteur UEb. Pour des motifs d'ordre architecturaux, sur 30 % maximum de l'emprise bâtie, cette hauteur peut être majorée à 12 mètres.
- 9 mètres à l'égout du toit dans le seul secteur UEm, à l'exception des constructions concernées par les dispositions architecturales particulières identifiées au document graphique qui limitent la hauteur à 4 mètres à l'acrotère.

#### 2.b) dans les emprises gabaritaires du secteur UEb

Les conditions de hauteur des constructions sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende. Il n'est pas fixé de prescription de hauteur pour les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif.

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### 1. Dispositions générales

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, sans décrochés excessifs, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les bâtiments avoisinants et compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

**Des dispositions complémentaires relatives aux dispositifs d'énergies renouvelables sont prescrites à l'article PE 4 des Dispositions Générales.**

Le traitement des toitures doit faire l'objet du même soin que les façades. Les installations techniques (paraboles, antennes, édicules, caissons, gaines, panneaux solaires...) et toutes superstructures doivent s'intégrer harmonieusement dans la composition de la toiture.

Le remplissage des gardes corps en matière plastique fumé est interdit.

Les volets seront de type volets, jalousies en bois ou aluminium ou stores.

Les gouttières d'eaux pluviales, dans le cas où elles sont apparentes, seront en zinc ou cuivre.

### 2. Concernant les loggias dans le secteur UEa

La fermeture des loggias n'est pas admise.

### 3. Toitures

Le traitement des toitures doit faire l'objet du même soin que les façades. Les installations techniques (paraboles, antennes, édicules, caissons, gaines, panneaux solaires ...) et toutes superstructures, doivent s'intégrer harmonieusement dans la composition de la toiture.

#### **Concernant les toits dans le secteur UEb**

Les toits sont pentés ou traités en terrasses d'agrément accessibles, pour les seuls ensembles collectifs, avec ou sans espaces de rétention pluviale, ou végétalisés.

### **Concernant les toits dans le seul secteur UEm**

Dans ce secteur, seules sont admises les toitures terrasse, accessibles ou non, qui seront traitées comme une véritable façade, en terrasses d'agrément, avec ou sans espace de rétention pluviale, ou végétalisées..

### **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT**

L'article 14 des Dispositions Générales et PE 3 du titre II précisent les conditions de réalisation des aires de stationnement (disposition, superficie, implantations, véhicules électriques...)

#### **1. Stationnement automobile - Exigences minimales de stationnement en dehors des voies publiques déclinées par occupation et utilisations du sol**

##### **- usage d'habitation**

- 1,5 place par logement jusqu'à 59 m<sup>2</sup> de SDP puis 2 places par logement au-delà de 59 m<sup>2</sup> de SDP. Au moins 2/3 des places de stationnement liées à une habitation doivent être réalisées en sous-terrain.

##### **- usage de commerce :**

- 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de SDP,

##### **- usage de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif :**

Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité.

##### **- usage services et bureaux :**

- 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de SDP et 1 place de stationnement visiteur par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SDP

- 1 place de stationnement "employé" pour chaque tranche de deux emplois, place réservée et maintenue à cet effet

##### **- usage d'hébergement touristique y compris les hôtels**

- 1 place de stationnement par unité d'hébergement

- 1 place de stationnement "employé" pour chaque tranche de deux emplois, place réservée et maintenue à cet effet

##### **- usage de restauration :**

- 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

## 2. Stationnement deux-roues - Exigences minimales de stationnement en dehors des voies publiques déclinées par occupation et utilisations du sol

Pour le stationnement des deux roues, il sera exigé, pour toute construction nouvelle, la création d'un local pour deux roues (2 m<sup>2</sup> par 2 roues et une porte d'accès de 2m de large minimum) avec au minimum 50% des places réservées aux vélos et ayant les caractéristiques suivantes :

Fonctions	Surfaces à réaliser
<u>Habitat collectif</u>	1 place par logement
<u>Equipements scolaires</u>	1 place pour 12 personnes accueillies
<u>Activités commerciales de bureaux, de services et d'artisanat</u>	1 place pour 100m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
<u>Equipements collectifs, sportifs et culturels</u>	1 place pour 30 visiteurs

La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

#### 1 Dispositions générales

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

La réglementation des occupations et utilisations du sol dans les Espaces Verts Protégés est édictée à l'article 6 des Dispositions Générales du Règlement d'urbanisme.

La réglementation des occupations et utilisations du sol dans les Espaces Paysagers des Bords de Voie est édictée à l'article 7 des Dispositions Générales du Règlement d'urbanisme.

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Un espace vert est une surface accessible seulement aux piétons, en terre naturelle ou rapportée, pouvant comporter des allées et présentant une composition de jardins avec pelouses, fleurs, buissons, légumes, arbres de basse tige (un arbre de 7 mètres à l'état adulte par 100 m<sup>2</sup>) et si la surface le permet des arbres de haute tige (un arbre supérieur à 7 mètres à l'état adulte par 400 m<sup>2</sup>) avec un mélange possible d'arbres de basse et haute tige en respectant les densités indiquées ci-dessus. A la plantation, tout arbre doit avoir une hauteur d'au moins deux mètres.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Les pourcentages d'espaces libres ne s'appliquent pas dans le cas de travaux effectués sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

## 2 Normes de verdissement applicables aux occupations et utilisations du sol

- Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts naturels, dont au moins 20% seront maintenus en espaces verts pleine terre avec plantation d'arbres d'essence du pays, conformément aux préconisations édictées par la palette végétale de la CASA annexée au présent PLU. La plantation d'arbres de hautes tiges sera recherchée.

On cherchera à créer des jardins ou terrasses privatives pour les appartements situées en rez-de-dalle ou en rez-de-chaussée, de façon à ménager de bonnes transitions entre les parties communes et les parties privatives.

Pour les jardins sur dalle, un complexe terre végétale (épaisseur minimum 0,60 mètres) plus drainage est obligatoire.

- Dans les opérations comprenant plus de 5 logements, les espaces verts, aires de jeux et de loisirs doivent couvrir au moins 25% de la superficie du terrain de l'opération, dont à minima 20% seront traités en pleine terre.

- Les limites seront marquées par des grilles, des haies, des murets bas...

- Dans les secteurs à plan masse, les espaces non compris dans les polygones d'implantation des bâtiments, ou dédiés aux accès, seront traités en espaces verts paysagers, privilégiant la pleine terre, et formant des espaces libres pouvant accueillir du mobilier urbain, des ouvrages techniques ou des espaces collectifs.

- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 emplacements.

## **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Supprimé par l'entrée en vigueur de la loi ALUR

## **SECTION IV – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ACCESSIBILITE NUMERIQUE**

### **ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sont applicables les dispositions de Performance Environnementale énoncées au titre II du présent règlement d'urbanisme.

### **ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

N'est pas réglementé.

## **CHAPITRE VI - ZONE UF**

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UF correspond aux emprises publiques dites d'infrastructures routières et ferroviaires.

Elle comprend des secteurs soumis aux dispositions du Plan de prévention des Risques Inondation dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme dudit document annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme :

- zone rouge : zone de risque fort
- zone bleue : zone de risque modéré

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL**

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

Toutes les Occupations et Utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 à l'exception :

- des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif,
- de la réalisation des aires de stationnement visées à l'article R421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

- dans les secteurs concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation, toutes les occupations et utilisation de sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions et la réglementation applicable du P.P.R. Inondation,
- les installations et travaux divers visés à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme sous réserve d'être liés ou rendus nécessaires à l'exercice d'activité, d'entretien ou d'aménagement des réseaux ferrés et routiers publics.
- Sont autorisés les constructions et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ferroviaires
- Sont autorisés les aménagements, constructions, installations et ouvrages liés ou nécessaires à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité ainsi que les exhaussements et affouillements du sol qui lui sont liés.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

N'est pas réglementé.

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

N'est pas réglementé

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

N'est pas réglementé.

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

Les bâtiments doivent observer un recul minimum d'implantation de 3 mètres par rapport à l'alignement.

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

Les bâtiments doivent observer un recul minimum d'implantation de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

N'est pas réglementé.

**ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES BÂTIMENTS**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR**

N'est pas réglementé

**ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT**

N'est pas réglementé.

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

N'est pas réglementé.

**SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UF 14 - Coefficient d'occupation du sol**

N'est pas réglementé.

**SECTION IV – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ACCESSIBILITE NUMERIQUE**

**ARTICLE UF 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE UF 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

N'est pas réglementé.

## **CHAPITRE VI - ZONE UP**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UP correspond aux espaces portuaires du Loubet – Marina Baies des Anges  
Elle comprend un sous secteur UPm correspondant à la zone portuaire d'implantation du bâtiment Cœur Marina

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL**

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

Toutes les Occupations et Utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 à l'exception :  
- des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif,  
- de la réalisation des aires de stationnement visées à l'article R421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

- les bâtiments à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services nécessaires aux activités portuaires,  
- les installations et travaux divers visés à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme sous réserve d'être liés aux activités portuaires admises dans la zone,  
- les installations classées pour la protection de l'environnement directement liées aux activités portuaires admises dans la zone.  
- Dans le sous secteur UPm, les constructions pour les activités d'hébergement hôtelier et touristique, complémentaires aux activités portuaires, et nécessaires à son attractivité.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

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

### 1 - eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article UP 2 et requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante.

### 2 - assainissement

Toute occupation ou utilisation du sol requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques, et respecter les exigences de la CASA.

### 3 – eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la limitation du ruissellement pluvial par des dispositifs adaptés à la nature du sol et aux solutions préconisées par le règlement de la CASA annexé au présent PLU.

### 4 - autres installations techniques

Pour tout bâtiment ou installation nouvelle, les raccordements aux réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

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

N'est pas réglementé.

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

Les bâtiments doivent observer un recul minimum d'implantation de 3 mètres par rapport à l'alignement.

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

Les bâtiments doivent observer un recul minimum d'implantation de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

N'est pas réglementé.

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

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE UP 10 - HAUTEUR DES BÂTIMENTS**

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit. Toutefois, la capitainerie, les constructions liées à l'activité du chantier naval ainsi que les établissements de signalisation maritime peuvent atteindre une hauteur de 11 mètres NGF. Dans le sous secteur UPm, les bâtiments peuvent atteindre une hauteur de 13.50m NGF sur 40 % de l'emprise de la construction.

## **ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR**

N'est pas réglementé

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

L'article 14 des Dispositions Générales et PE 3 du titre II précisent les conditions de réalisation des aires de stationnement (disposition, superficie, implantations, véhicules électriques...)

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des bâtiments et installations sera réalisé en dehors des voies à raison d'une place pour 4 personnes pouvant être accueillies.

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

N'est pas réglementé.

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

N'est pas réglementé.

### **SECTION IV – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ACCESSIBILITE NUMERIQUE**

#### **ARTICLE UP 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sont applicables les dispositions de Performance Environnementale énoncées au titre II du présent règlement d'urbanisme.

#### **ARTICLE UP 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

N'est pas réglementé.

# CHAPITRE VII - ZONE UZ

## CARACTERE DE LA ZONE

**La zone UZ correspond aux espaces économiques et d'équipements publics de Villeneuve-Loubet. Elle comprend :**

a/ des secteurs UZe (équipements publics des Plans, de la Bermone, de la colline des Maurettes et de la façade Est de la RD 6007 et campings du quartier des Maurettes)

b/ deux secteurs UZg (sites artisanaux protégés dans les Maurettes)

c/ des secteurs UZs (tertiaire et commerces – façade Ouest de la RD 6007), avec des plans gabaritaires incluant des polygones d'implantation, des hauteurs NGF et la réalisation d'aménagements à dominante d'espaces verts.

d/ un secteur UZk (centre technique du Jas de Madame),

f/ un secteur UZt (pôle des hautes technologies des Hauts de Ginestières).

La zone UZ comprend également des secteurs soumis aux dispositions du Plan de prévention des Risques Inondation dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme dudit document annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme

- zone rouge : zone de risque fort

- zone bleue : zone de risque modéré

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

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

#### 1. dans l'ensemble de la zone

- les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UZ 2,
- les constructions à usage agricole,
- les carrières,
- les garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte (accès et réseaux), et les parcs d'attraction soumis au régime des installations et travaux divers visés à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme,
- le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme,

#### 2. dans l'ensemble de la zone UZ à l'exception du secteur UZe

- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés à l'article R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme,

#### 3. en outre, dans le seul secteur UZe

- y sont également interdites les constructions à usage industriel, de commerce et d'artisanat, de bureau et de service et d'hôtellerie-restauration

#### 4. en outre, dans le seul secteur UZg

- les changements de destination des constructions à usage d'artisanat

#### 5. en outre, dans le seul secteur UZk

- toute occupation et utilisation de sol non mentionnée à l'article 2.

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

### 1. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 3 des Dispositions Générales

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (Plans de Prévention des Risques Inondation et Mouvements de Terrains, Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt, secteur d'aléa géotechnique CETE 1974, autres risques naturels, périmètre de la canalisation de gaz, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 3 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

### 2. Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UZg et UZk

- les locaux à usage d'habitation strictement liés au gardiennage, à la surveillance ou la direction des installations admises sous réserve d'être intégrés aux locaux d'activités ou aux équipements collectifs.

### 3. dans le seul secteur UZk, sous réserve d'être rendus strictement nécessaires aux seules opérations de contrôle et de réhabilitation des anciens sites de décharge en espaces paysagers

- sous réserve d'être rendus strictement nécessaires aux seules activités du tri de transit, au regroupement de déchets ménagers et assimilés et aux seules opérations de contrôles et de réhabilitation des anciens sites de décharges en espaces paysagers.... Sont autorisées les installations soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation au titre de la réglementation ICPE
- l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, notamment des activités de tri et des quais de transfert, dans une limite de 30% de la SDP existante à la date d'approbation du présent P.L.U.,
- les installations et travaux divers visés à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### 1 - Accès

Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

#### 2 - Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

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

### 1 - Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article UZ 2 et requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante.

### 2 - Assainissement

Toute occupation ou utilisation du sol requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques, et respecter les exigences de la CASA.

### 3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la limitation du ruissellement pluvial par des dispositifs adaptés à la nature du sol et aux préconisations édictées par le règlement de la CASA annexé au présent PLU.

### 4 - Autres installations techniques

Pour tout bâtiment ou installation nouvelle, les raccordements aux réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

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

N'est pas réglementé.

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

Dans toute la zone UZ, les constructions en sous-sol peuvent être implantées jusqu'en limite des voies et emprises publiques.

### **Les bâtiments et tout élément indissociable de celui-ci doivent s'implanter :**

#### 1. Dans l'ensemble de la zone

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 5 mètres par rapport à l'alignement, la limite des emplacements réservés ou l'emprise des voies à créer. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des bâtiments par rapport aux voies privées à l'intérieur d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations.

Toutefois, les garages et les locaux poubelles peuvent s'implanter en limite de voie.

#### 2. Néanmoins, le long des grands axes, la distance d'implantation des bâtiments doit être au moins égale à :

- 25 mètres de l'axe de la voie ferrée Marseille-Nice
- 25 mètres de l'axe de la Route Nationale 6098
- 25 mètres de l'axe de la Route Départementale 2085
- en outre, le long de l'autoroute A8, la RD 6007 et la RD 241, les bâtiments doivent être implantés sur ou au-delà des marges de reculement inscrites aux documents graphiques. .

#### 3. 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.

#### 4. Dans les emprises gabaritaires du secteur UZs

Les conditions d'implantation des bâtiments sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende.

Les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif sont admis en dehors des polygones d'implantation.

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

Dans toute la zone UZ, les constructions en sous-sol peuvent être implantées jusqu'en limite séparative

**Les bâtiments et tout élément indissociable de celui-ci doivent s'implanter :**

### 1. Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UZe et UZs

Les bâtiments doivent observer un recul d'implantation minimale à 4 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faitage peuvent être implantés sur limite séparative.

### 2. Dans le seul secteur UZe

Les bâtiments doivent observer un recul d'implantation minimale à 1 mètre.

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faitage peuvent être implantés sur limite séparative.

### 3. Dans le seul secteur UZs

3.a) Les bâtiments non implantés sur limite doivent observer un recul d'implantation minimale à 4 mètres, cette distance étant portée à 5 mètres si cette limite est une limite de zone.

3.b) Dans les emprises gabaritaires du secteur UZs

Les conditions d'implantation des bâtiments sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende.

Les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif sont admis en dehors des polygones d'implantation.

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

N'est pas réglementé.

### Dans les emprises gabaritaires du secteur UZs

Les conditions d'implantation des bâtiments sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende.

Les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif sont admis en dehors des polygones d'implantation.

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

1. Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UZs, l'emprise au sol des bâtiments complétée des emprises des voiries et des aires de stationnement de surface est limitée à 70 % de la superficie du terrain, cette emprise au sol maximale est majorée à 80% pour les constructions à usage d'équipement collectif.

2. Dans le seul secteur UZs, cette emprise maximale n'est affectée qu'à l'emprise au sol des bâtiments.

- dans les emprises gabaritaires, les conditions d'implantation des bâtiments sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende. Les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif sont admis en dehors des polygones d'implantation.

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

### 1. Conditions de mesure

La hauteur des bâtiments est mesurée en tout point des façades jusqu'à l'égout du toit, et est déterminée par un plan, parallèle au terrain naturel existant avant travaux, correspondant à la hauteur absolue. Au-delà de la hauteur maximale fixée à l'égout du toit, ne sont admis que les ouvrages techniques liés au fonctionnement et la maintenance du bâtiment (édicules....).

### 2. Hauteur absolue

2.1 Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UZe et UZk

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit.

- dans les emprises gabaritaires du secteur UZs

Les conditions de hauteur des constructions sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende. Il n'est pas fixé de prescription de hauteur pour les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif.

2.2 Dans le seul secteur UZe

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 12 mètres au faitage.

2.3 Dans le seul secteur UZk

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

## **ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### 1. Dispositions générales

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, sans décrochés excessifs, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les bâtiments avoisinants et compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

**Des dispositions complémentaires relatives aux dispositifs d'énergies renouvelables sont prescrites à l'article PE 4 des Dispositions Générales.**

### 2. Les façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis. Sont également interdites toutes imitations de matériaux telles que les faux moellons de pierre, les fausses briques, les faux pans de bois.

Les bâtiments annexes doivent être réalisées en cohérence avec le bâtiment principal.

Les antennes paraboliques et les appareils de climatisation en façade sont interdits.

### 3. Les toitures

Les panneaux solaires sont admis.

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminée. Les souches de cheminée pour les conduits de fumée ou de ventilation sont de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons, mais en aucun cas de tuyaux d'amiante ciment ou de tôle.

### 4. Les clôtures

Les clôtures sont constituées, de préférence, d'un mur bahut d'une hauteur de 70 cm surmonté d'un grillage et doublé d'une haie composée de végétaux d'essences locales. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.

Les clôtures pleines ou les murs pourront être admis lorsque leur implantation est justifiée par une nuisance avérée (bruit, co-visibilité...) et à condition de leur intégration harmonieuse dans le paysage. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

## **ARTICLE UZ 12 - STATIONNEMENT**

L'article 14 des Dispositions Générales et PE 3 du titre II précisent les conditions de réalisation des aires de stationnement (disposition, superficie, implantations, véhicules électriques...)

### 1. Stationnement automobile - Exigences minimales de stationnement en dehors des voies publiques déclinées par occupation et utilisations du sol

#### **- usage de commerce :**

- une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente (réserve non comptabilisée),
- 1 place de stationnement "employé" pour chaque tranche de deux emplois pour toute superficie de vente supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>, place réservée et maintenue à cet effet.
- des espaces de stationnement pour les véhicules de transport et de livraison à raison d'une place pour chaque tranche de 1200 m<sup>2</sup> de SDP

#### **- usage de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif :**

Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité.

#### **- usage services et bureaux :**

- 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de SDP et 1 place de stationnement visiteur par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SDP
- 1 place de stationnement "employé" pour chaque tranche de deux emplois, place réservée et maintenue à cet effet

#### **- usage d'artisanat – activités et d'industrie:**

- 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de SDP
- 1 place de stationnement "employé" pour chaque tranche de deux emplois, place réservée et maintenue à cet effet

#### **- usage d'hébergement touristique y compris les hôtels**

- 1 place de stationnement par unité d'hébergement
- 1 place de stationnement "employé" pour chaque tranche de deux emplois, place réservée et maintenue à cet effet

#### **- usage de restauration :**

- 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

## 2. Stationnement deux-roues - Exigences minimales de stationnement en dehors des voies publiques déclinées par occupation et utilisations du sol

Pour le stationnement des deux roues, il sera exigé, pour toute construction nouvelle, la création d'un local pour deux roues (2 m<sup>2</sup> par 2 roues et une porte d'accès de 2m de large minimum) avec au minimum 50% des places réservées aux vélos et ayant les caractéristiques suivantes :

Fonctions	Surfaces à réaliser
Habitat collectif	1 place par logement
Equipements scolaires	1 place pour 12 personnes accueillies
Activités commerciales de bureaux, de services et d'artisanat	1 place pour 100m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
Equipements collectifs, sportifs et culturels	1 place pour 30 visiteurs

La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

#### 1 Dispositions générales

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

La réglementation des occupations et utilisations du sol dans les Espaces Verts Protégés est édictée à l'article 6 des Dispositions Générales du Règlement d'urbanisme.

La réglementation des occupations et utilisations du sol dans les Espaces Paysagers des Bords de Voie est édictée à l'article 7 des Dispositions Générales du Règlement d'urbanisme.

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Un espace vert est une surface accessible seulement aux piétons, en terre naturelle ou rapportée, pouvant comporter des allées et présentant une composition de jardins avec pelouses, fleurs, buissons, légumes, arbres de basse tige (un arbre de 7 mètres à l'état adulte par 100 m<sup>2</sup>) et si la surface le permet des arbres de haute tige (un arbre supérieur à 7 mètres à l'état adulte par 400 m<sup>2</sup>) avec un mélange possible d'arbres de basse et haute tige en respectant les densités indiquées ci-dessus. A la plantation, tout arbre doit avoir une hauteur d'au moins deux mètres.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Les pourcentages d'espaces libres ne s'appliquent pas dans le cas de travaux effectués sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

#### 2 Normes de verdissement applicables aux occupations et utilisations du sol

1. Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts naturels, dont au moins 20% seront maintenus en espaces verts pleine terre, avec plantation d'arbres d'essence du pays, conformément aux préconisations édictées par le guide des palettes végétales de la CASA..

2. Les arbres existants sont préservés, toutefois pour des raisons de sécurité des riverains ou phytosanitaires, les coupes et abattages sont autorisés. Les sujets doivent, dans ce cas, être remplacés par des sujets d'essences adaptées au site, conformément aux préconisations édictées par la palette végétale de la CASA.

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver au maximum la végétation existante

3. Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UZs, 30% de l'unité foncière est dédié aux espaces verts, dont au moins 20% seront maintenus en pleine terre, avec plantation d'arbres d'essence du pays, conformément aux préconisations édictées par la palette végétale de la CASA.

4. Dans le seul secteur UZs, les espaces laissés libres seront paysager au moyen de plantations, de jardinières, de bandes engazonnées, dont au moins 20% seront maintenus en pleine terre.

- Dans les secteurs à plan masse, les espaces non compris dans les polygones d'implantation des bâtiments, ou dédiés aux accès, seront traités en espaces verts paysagers privilégiant la pleine terre, et pouvant accueillir du mobilier urbain, des ouvrages techniques ou des espaces collectifs paysagers.

5. les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

## **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Supprimé par l'entrée en vigueur de la loi ALUR

### **ARTICLE UZ 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sont applicables les dispositions de Performance Environnementale énoncées au titre II du présent règlement d'urbanisme.

### **ARTICLE UZ 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

N'est pas réglementé.

**TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES A URBANISER**

**(zones AU)**

## **ZONE 2AU**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

**La zone 2AU correspond au projet du Haut des Baumettes.**

Toute urbanisation nouvelle dans ce secteur est conditionnée par la mise en oeuvre d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble rendue possible après Modification du Plan Local d'Urbanisme.  
(exception faite des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif)

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- toute occupation ou utilisation du sol à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

#### **ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDTIONS PARTICULIERES**

- dans les secteurs concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation, toutes les occupations et utilisation de sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions et la réglementation applicable du P.P.R.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLES 2AU 3 à 2AU 5**

Ne sont pas réglementés.

#### **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement.

#### **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

#### **ARTICLES 2AU 8 à 2AU 16**

Ne sont pas réglementés.

**TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES**

**(zones A)**

# ZONE A

## CARACTERE DE LA ZONE

Les zones agricoles regroupent

- les secteurs agricoles Ah de la Boucle du Loup et de la Vacherie
- les secteurs agricoles Apr reconnues comme espaces naturels remarquables au sens de l'article L 121-23 du Code de l'Urbanisme par la Directive Territoriale d'Aménagement,

Elles comprennent également des secteurs soumis aux dispositions du Plan de prévention des Risques Inondation dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme dudit document annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme

- zone rouge : zone de risque fort
- zone bleue : zone de risque modéré

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

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

Toute occupation ou utilisation de sol non mentionnée à l'article 2 à l'exception des travaux, ouvrages et installations mentionnés à l'article L146-8 du Code de l'Urbanisme.

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

#### 1. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 3 des Dispositions Générales

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (Plans de Prévention des Risques Inondation et Mouvements de Terrains, Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt, secteur d'aléa géotechnique CETE 1974, autres risques naturels, périmètre de la canalisation de gaz, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 3 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

#### 2. Dans les seuls secteurs Ah à l'exception des secteurs Apr

- les ouvrages techniques d'infrastructures à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des installations d'intérêt collectif
- les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles.
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles,
- les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux exploitations agricoles.

#### 3. Dans les secteurs Apr, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 2004-310 du 29 mars 2004 sous réserve de demeurer des aménagements légers, et à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- la réfection des bâtiments existants,
- les constructions et aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles (notamment les serres) ne créant pas de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher, à l'exclusion de toute forme d'hébergement. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLES A 3 à A 5**

Ne sont pas réglementés.

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

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes.

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

Les bâtiments doivent observer un recul d'implantation au moins égale à 5 mètres.

### **ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

La distance comptée horizontalement entre tout point de deux bâtiments présentant tous deux une hauteur absolue supérieure à 3 mètres, doit être au moins égale à 5 mètres.

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

N'est pas réglementée.

### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### 1. Conditions de mesure

La hauteur des bâtiments est mesurée en tout point des façades jusqu'à l'égout du toit, et est déterminée par un plan, parallèle au terrain naturel existant avant travaux, correspondant à la hauteur absolue. Aucun ouvrage ou installation n'est admis au-delà de la hauteur maximale fixée à l'égout du toit à l'exception des souches de cheminée.

#### 2. Hauteur absolue

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, sans décrochés excessifs, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les bâtiments avoisinants et compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

**Des dispositions complémentaires relatives aux dispositifs d'énergies renouvelables sont prescrites à l'article PE 4 des Dispositions Générales.**

Les terrains non bâtis ne peuvent recevoir que des clôtures de haie vive ou de type agricole (fil de fer et piquets en bois), à l'exclusion de tout élément maçonné.

### **ARTICLES A 12 à A 16**

Ne sont pas réglementés.

**TITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES**

**(zones N)**

## **ZONE N**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Les zones naturelles correspondent :

1) aux parties communales placées sous mesures de sauvegarde :

- les zones de nature ordinaire (zone N sans indice)
- liées aux espaces remarquables à protéger pour leurs caractéristiques environnementales et paysagères par application de la loi Littoral en vigueur sur l'ensemble du territoire (secteurs Npr)
- liés aux espaces écologiques sensibles exigeant une protection très strictes de leurs périmètres (secteurs Nps)
- les secteurs Nc (coupure d'urbanisation de Saint Andrieu),
- liées à la protection des périmètres de captage en eau potable (secteur Nw)

2) aux espaces accueillant des fonctions d'intérêt général

- les sites de réhabilitation des décharges du Jas de Madame et de la Glacière (Nk)
- le site d'exploitation de la carrière de Cloiterol (Nx)

3) aux espaces de loisirs et de détente :

- les sites d'hébergement touristique de plein air (Nt)
- liées aux espaces littoraux non urbanisés dans lesquels sont admis des aménagements touristiques saisonniers, réversibles et de bonne intégration paysagère (Nm)

4) les Secteurs Nh dit de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Il s'agit de zones à dominante naturelle au sein desquelles sont localisées des constructions existantes auxquelles le PLU autorise, dans le principe d'équilibre, une extension limitée de leurs surfaces bâties.

5) les secteurs Na des anciennes carrières de la Vanade programmées à long terme comme secteur de développement de Sophia-Antipolis

Elles comprennent également des secteurs soumis aux dispositions du Plan de prévention des Risques Inondation dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme dudit document annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme

- zone rouge : zone de risque fort
- zone bleue : zone de risque modéré

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL**

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

Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article 2. .

1 - Dans les deux secteurs Nps de préservation écologique autour du projet de route nouvelle dans le secteur de la Charlotte et dans le massif du Terme Blanc

- aucun travaux, ouvrages ou constructions nouveaux n'est admis.

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

### 1. Dans l'ensemble de la zone N et des secteurs Na, Nc, Nh, Nk, Nm, Npr, Nt et Nw

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (Plans de Prévention des Risques Inondation et Mouvements de Terrains, Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt, secteur d'aléa géotechnique CETE 1974, autres risques naturels, périmètre de la canalisation de gaz, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 3 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

- les travaux, ouvrages et installations mentionnés à l'article L121-4 du Code de l'Urbanisme.

### 2. Dans les seuls secteurs Nh

- l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes dans une limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation ce plan Local d'Urbanisme;
- le changement de destination des constructions existantes en direction de l'hébergement touristique, des activités de sport et de loisir et des équipements collectifs,
- les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements de sols, liées et nécessaires aux activités admises dans la zone, visés à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

### 3. Dans la zone N à l'exception de tous les autres secteurs

- les constructions agro-pastorales d'emprise limitée rendues nécessaires par une exploitation agricole, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte, par leur emprise ou leur volumétrie, aux caractéristiques paysagères du site naturel.
- les locaux techniques à usage de pépinière
- les constructions et installations liées et nécessaires aux activités de sport et de loisirs et les aires de jeux et de sports.

### 4. Dans le seul secteur Nc, sous réserve d'être liés aux activités de parcs et jardins publics, aux activités sportives et aux activités de plein air et de loisirs

- les travaux, ouvrages, installations et constructions liés aux activités admises,
- les affouillements et exhaussements de sol, les aires de stationnement et les aires de jeux et de sports visés à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme liées aux activités admises.

### 5. Dans les seuls secteurs Nk, sous réserve d'être liés ou nécessaires à l'exploitation, la surveillance et au contrôle des centres d'enfouissement technique, ou leur réaménagement en espace paysager à l'issue de leur comblement :

- les installations classées pour la protection de l'environnement autorisées par Arrêté Préfectoral dans le cadre de la période post-exploitation,
- les installations destinées à la transformation des déchets par dégradation biologique et à leur valorisation dans le cadre de la production d'énergies renouvelables,
- les installations et travaux, y compris les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, liés aux activités admises.

### 6. Dans les seuls secteurs Nm

- les constructions et installations du sol précaires et démontables liées aux activités et aux loisirs de la mer,
- les aires de stationnement visées aux articles R 442 et suivants du Code de l'urbanisme

7. Dans les seuls secteurs Npr, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 2004-310 du 29 mars 2004, sous réserve de demeurer des aménagements légers, et à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ,

- la réfection des bâtiments existants,
- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel,
- les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

#### 8. Dans les seuls secteurs Nt

- les constructions, ouvrages et installations liées à l'exploitation des terrains de camping et de caravanage, y compris les aires aménagées pour l'accueil des gens du voyage
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés à l'article R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les aires aménagées pour l'accueil des gens du voyage,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme,
- les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement visées aux articles R 442 et suivants du Code de l'urbanisme.

#### 9. Dans le seul secteur Nw

- les installations et aménagements liés à l'exploitation des captages en eau potable.

#### 10. Dans le seul secteur Nx

- les carrières,
- les installations, aménagements et installations classées pour la protection de l'environnement liées aux autorisations préfectorales d'exploitation de carrière.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### 1 - Accès

Les accès doivent être adaptés au bâtiment et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

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

#### 1 - Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article N 2 et requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante.

#### 2 - Assainissement

Toute occupation ou utilisation du sol requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques, et respecter les exigences de la CASA.

L'évacuation des eaux usées d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement.

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

N'est pas réglementé.

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

#### 1. Dans l'ensemble de la zone

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 5 mètres par rapport à l'alignement, la limite des emplacements réservés ou l'emprise des voies à créer.

Toutefois, les garages et les locaux poubelles peuvent s'implanter en limite de voie.

#### 2. Néanmoins, le long des grands axes, la distance d'implantation des bâtiments doit être au moins égale à :

- 25 mètres de l'axe de la voie ferrée Marseille-Nice
- 25 mètres de l'axe de la Route Nationale 6098
- 25 mètres de l'axe de la Route Départementale 2085
- en outre, le long de l'autoroute A8, la RD 6007, les bâtiments doivent être implantés sur ou au-delà des marges de reculement inscrites aux documents graphiques. .

3. 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.

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

Les constructions autorisées à l'article N2 doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

N'est pas réglementé.

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

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES BÂTIMENTS**

### 1. Conditions de mesure

La hauteur des bâtiments est mesurée en tout point des façades jusqu'à l'égout du toit, et est déterminée par un plan, parallèle au terrain naturel existant avant travaux, correspondant à la hauteur absolue.

### 2. Hauteur absolue

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 7 mètres.

Cette hauteur est portée à 12 mètres dans le secteur Nx.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, sans décrochés excessifs, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les bâtiments avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

**Des dispositions complémentaires relatives aux dispositifs d'énergies renouvelables sont prescrites à l'article PE 4 des Dispositions Générales.**

Tous les travaux de réfection ou de ravalement de façade sont soumis à déclaration de travaux exemptés du permis de construire.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

N'est pas réglementé.

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

N'est pas réglementé.

## **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

N'est pas réglementé.

## **ARTICLES N 15 à N 16**

Ne sont pas réglementés.

**ANNEXES DU REGLEMENT  
PATRIMOINE PROTEGE AU TITRE  
DE L'ARTICLE L 151-19  
DU CODE DE L'URBANISME**

**AUTRES ANNEXES :**

**1] LIVRET DES PLANS DE MASSE**

■ POLE MARINA 7

■ ILOT DU LOUBET

**2] Règlement GEMAPI CASA**

**3] PALETTE VEGETALE CASA**

**4] Règlement COLLECTE DES DECHETS MENAGERS ET  
ASSIMILES CASA**

**5] PAC SUBMERSION MARINE NOV 2017**