

**Gilles SARRUT**

NICE, le 16/08/2022

GEOMETRE-EXPERT D.P.L.G.

EXPERT JUDICIAIRE HONORAIRE

63 Av. des Arènes de Cimiez  
Répondre-Enregistreur Permanent

Tél. 04 93 88 60 43

[topo.gil@wanadoo.fr](mailto:topo.gil@wanadoo.fr)

Réception exclusivement sur R.V.

## NOTE d'URBANISME d'INFORMATION

**OBJET : Propriété LANDERS à OPIO**  
**7bis Ch. de Poudeirac Lot<sup>t</sup> Les Jardins d'Hélène**  
**cadastrée Section BE n°35 pour 1991m<sup>2</sup>**

COMMUNE D'OPIO

PLU publié le 03 septembre 2019

Zone UC selon extrait de plan PLU et copie du règlement de cette zone.

Soumis au Droit de Préemption

Servitude relative aux sites inscrits et classés, couverte par PPRNP et PPRM

Plan de sauvegarde communal zone sismique

Inclus dans le lotissement Les Jardins d'Hélène.

**Gilles SARRUT**  
GÉOMÈTRE-EXPERT D.P.L.G.  
EXPERT JUDICIAIRE HONORAIRE  
63, Av des Arènes de Cimiez - 06000 NICE  
Tél./Fax 04 93 88 60 43

**Gilles SARRUT**

PJ

Pour information complémentaire consulter les pièces du PLU sur le site internet géofoncier et le cahier des charges du lotissement.



## **Chapitre 3 : Dispositions applicables à la Zone UC**

---

La zone UC correspond aux extensions pavillonnaires récentes. La zone est constituée de 7 secteurs

- Secteur UC secteur courant
- Secteurs UCp, UCp1 correspondant à un secteur sensible en terme de paysage.
- Secteur UCh correspondant à un secteur de développement hôtelier.
- Secteur UC1 et UCp1 correspondant au secteur en assainissement non collectif
- Secteur UC2 correspondant à un des secteurs en limite avec Valbonne
- Secteur UC3 correspondant aux secteurs d'activités commerciales et agricoles existantes

NB : en vertu de la restriction prévue à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme les règles édictées par le PLU ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet de division mais à chaque lot issu de la division

Certains secteurs peuvent être soumis au risque incendie feux de forêt, il convient de se reporter au zonage et au règlement du PPRIF opposable depuis 2005.

### **ARTICLE UC.1 -OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone à sont interdites :

- Les constructions à usage hôtelier à l'exception des secteurs UCh
- Les constructions à usage artisanal, de commerces, de bureaux, d'industrie et d'entrepôt hormis celles mentionnées à l'article UC2.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière excepté en secteur UC3
- Les installations classées soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement, hormis celles mentionnées à l'article UC2.
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs
- Les caravanes et camping-cars isolées
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes et camping-cars
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes
- Les constructions à usage de stationnement hormis celles visées à l'article UC2
- Les serres hormis celles mentionnées à l'article UC2.
- Les abris de jardins en bois ou autres constructions type chalet sont interdits ainsi que les abris métalliques.
- Les affouillements et les exhaussements du sol hormis ceux visés à l'article UC2
- La démolition des constructions sans permis de démolir

**ARTICLE UC.2 -OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- un seul volume habitable est admis par unité foncière d'origine ou créée par division (un volume habitable peut néanmoins contenir plusieurs logements).
- Il ne peut être accepté qu'une annexe non contiguë à l'habitation par unité foncière. La contiguïté est admise lorsqu'il y a au moins un mur mitoyen à une façade existante du bâtiment.
- Dans l'ensemble de la zone UC, à l'exception du secteur UC3, les constructions existantes et leurs extensions destinées à usage de commerce ou de service existants ou créés par changement de destination, ne pourront excéder 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière.
- Pour les divisions foncières, des opérations d'aménagement d'ensemble sont obligatoires dès lors que l'unité foncière de départ est supérieure à 3000m<sup>2</sup> en UC et supérieure à 5000 en UC1/ UCp/ UCp1
- Lors d'une division foncière, l'unité foncière de départ doit conserver la surface minimum pour l'épandage préconisée par le Schéma Directeur d'Assainissement.
- Chaque opération d'ensemble doit viser à optimiser le foncier, mutualiser les accès et la desserte interne, mutualiser les espaces pouvant être collectifs du type local pour le tri des déchets
- Les constructions enterrées à usage de stationnement sont autorisées à condition que la dalle supérieure soit aménagée en espace d'agrément ou de stationnement.
- Seuls les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations sont autorisés dans la zone.
- L'extension des ICPE existantes est autorisée dans la limite de 20% des constructions existantes avant l'approbation du PLU
- En UC3, sont autorisées les constructions destinées à la restructuration des activités commerciales et agricoles existantes avant l'approbation du PLU.
- En UCh seules sont autorisées les constructions à usage hôtelier destinées à l'accueil touristique
- En UC, UC1, UCp UCp1 les bureaux sont autorisés à condition qu'ils soient inclus dans le volume de l'habitation et qu'ils ne représentent pas une surface de plancher de plus 10% de la surface de plancher de l'habitation.
- Les serres existantes peuvent réhabilitée sans augmentation de volume ni d'emprise au sol.
- Les ICPE sont autorisées par le PLU au droit de la zone concernée par le Moulin de la Brague.

Non application de l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme :

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

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

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

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

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

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères. Les voies privées ne devront pas être inférieures à 4m de largeur. Les impasses privées seront limitées à 60 mètres de long sauf si elles sont équipées d'une aire de retournement réglementaire.

Tous les accès privés donnant sur une voie publique ne devront pas excéder une pente de 5% sur une longueur minimum de 5 mètres depuis la voie publique.

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

Toute opération n'aura qu'un seul accès sur les voies publiques, il en va de même pour les divisions foncières et sur terrains nus, et ce quel que soit le nombre de lots créés.

### **ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique, d'eau potable sous, pression, de caractéristiques suffisantes.

#### **Eaux usées**

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou projeté.

Dans les secteurs UC1, UCp1 en l'absence de réseau collectif les dispositifs d'assainissement autonome sont autorisés. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

Pour les secteurs en assainissement individuel, les divisions foncières ne sont autorisées que si l'unité foncière initiale supportant une construction existante en assainissement individuel conserve la superficie d'épandage requise par le Schéma directeur d'assainissement du dispositif existant, ou bien met à jour ce dispositif.

Le raccordement à l'assainissement collectif des eaux usées de lavage des piscines est strictement interdit, que ce soit pour les vidanges ou pour le lavage des filtres.

#### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, par l'intermédiaire d'un bassin de rétention. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Pour toute construction neuve, un bassin de rétention des eaux pluviales avec limiteur de débit sera obligatoire avec un cubage de 70L/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée.

En cas de concentration des eaux pluviales un bassin de rétention avec limiteur de débit devra être réalisé en fonction des surfaces imperméabilisées captées.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

#### **Electricité - Téléphone**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

### **Article UC.5 - Caractéristiques des terrains**

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

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

Toutes les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des voies et 15m de l'axe des RD.

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

Les constructions y compris les annexes (garages, abris jardin, piscine,...) doivent respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf dans les secteurs UCp, UCp1 et UCh où la distance minimale est de 15 mètres par rapport aux limites séparatives.

Par exception, les extensions des bâtiments existants doivent respecter une distance minimale de :

- 5m par rapport aux limites séparatives, dans les secteurs UC et UC1.
- 10m par rapport aux limites séparatives, dans les secteurs UCp, UCp1 et UCh.

Des implantations en limite séparatives peuvent être admises en extension d'une construction déjà adossée en limite séparative à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

### **ARTICLE UC.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

En UCp, UCp1 la distance entre deux constructions hors annexe sur une même unité foncière est au minimum de 10 m.

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

En UCp, UCp1 elle est fixée à 12%

En UC et UC1 elle est fixée à 14%

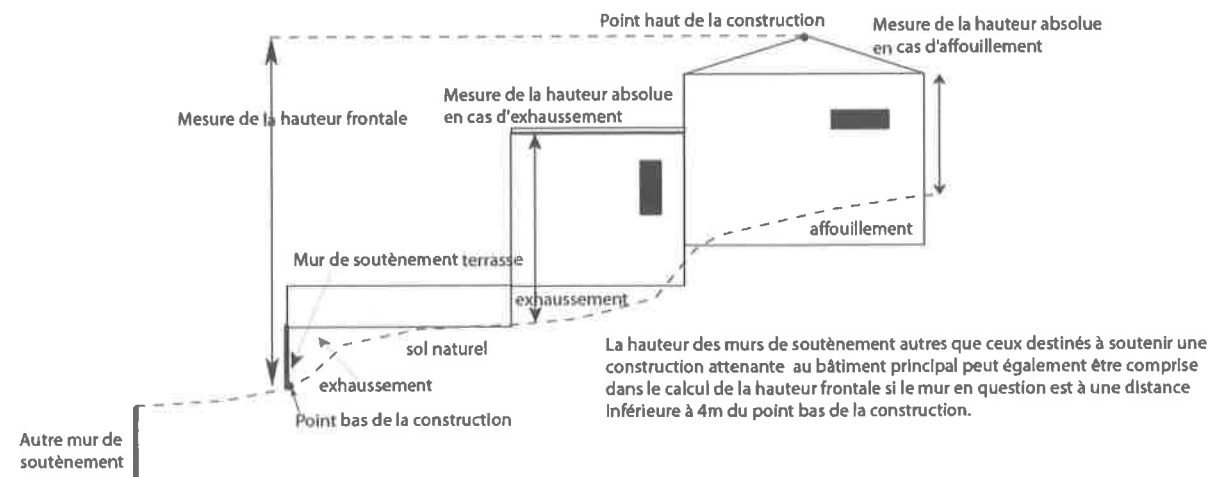
En UC2 elle est fixée à 17%

En UC3 elle est fixée 14% pour l'habitat ou 25% pour les commerces et activités agricoles autorisées

En UCh et elle est fixée à 30%

### **ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.



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

Pour rappel, dans la zone d'expansion des crues, les nouvelles constructions devront être surélevées de 50 cm par rapport au sol naturel avant travaux.

**Dans l'ensemble de la zone UC (à l'exclusion des secteurs UCh, UCp et UCp1), la hauteur maximale frontale des constructions s'élève à :**

-3,5m à l'égout du toit et 5m au faitage pour une toiture en pente.

-3,5m à l'égout du toit et 4m à l'acrotère pour une toiture terrasse.

Par dérogation, si l'emprise au sol est supérieure à 140m<sup>2</sup>, la hauteur maximale des constructions s'élève à :

-6m du sol naturel à l'égout du toit ou à 7,5m du sol naturel au faitage, dans le cas d'une toiture en pente.

-6m à l'égout du toit et 6,5m à l'acrotère, dans le cas d'une toiture terrasse.

Les annexes en toiture terrasse doivent respecter une hauteur maximale de 2,5m à l'égout du toit et 3m à l'acrotère. Les annexes en toiture en pente doivent respecter une hauteur maximale de 2,5m à l'égout du toit et 4m au faitage.

**En UCh**, la hauteur maximale des constructions s'élève à 9m à l'égout du toit et 10,5m au faitage. En UCh, les constructions en R+2 sont limitées à la moitié de l'emprise au sol des constructions de l'unité foncière.

**En UCp et UCp1**, la hauteur maximale frontale des constructions s'élève à 3,5m à l'égout du toit et 5m au faitage. Par dérogation en UCp et UCp1, la hauteur maximale frontale des constructions s'élève à 6m du sol naturel à l'égout du toit ou à 7,5m du sol naturel au faitage, si l'emprise au sol de la construction est supérieure à 300m<sup>2</sup>.

#### Servitude de vue

En contrebas des secteurs de point de vue figurés sur le plan de zonage la hauteur au faitage des constructions à édifier ne devra pas excéder 1 mètre au-dessus du plan horizontal prenant appui sur les voies en corniche.

En contrebas des secteurs de point de vue figurés sur le plan de zonage la hauteur des clôtures à édifier ne devra pas excéder 1 mètre au-dessus du plan horizontal prenant appui sur les voies en comiche.

### **ARTICLE UC.11 -ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

#### **Les constructions :**

Elles doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile. L'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum. Notamment, les constructions annexes doivent être incorporées aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux. Les soutènements seront constitués ou parementés de pierres du pays et recevront des plantations.

Les constructions dites « contemporaines » sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration urbaine, paysagère et architecturale.

Le mélange de styles architecturaux est quant à lui interdit.

Les constructions bois sont autorisées sauf impossibilité liée au règlement du PPRIF. Les bardages bois doivent rester ponctuels et doivent être obligatoirement enduits.

**Les façades :**

Sont interdites toutes imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc..) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc....

Les longueurs de façades sont limitées à des tranches de 20m maximum sans décroché.

**Coloration**

Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux.

Les couleurs devront être choisies dans la palette disponible en mairie allant de l'ocre au blanc cassé ou beige clair. Le blanc est interdit

Les bardages en bois doivent avoir un aspect bois naturel.

**Les toitures**

Elles seront à un ou 2 pans, la pente sera comprise entre 27 et 33% ; les couvertures seront en tuiles canal de couleur terre cuite naturelle.

Elles pourront être exceptionnellement à 4 pans selon les proportions architecturales de la construction.

Les toitures terrasses sont autorisées sur tout ou partie des constructions. Elles peuvent être végétalisées. Elles doivent avoir un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

**Les ouvertures**

Pour les constructions traditionnelles, elles respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées). Pour les constructions contemporaines, elles pourront être composées de baies vitrées plus larges que hautes.

Toutes les menuiseries : volets (à lames rases ou à panneaux pleins, ni barre, ni écharpes), fenêtres, portes, portillons, etc... seront en bois pour les constructions traditionnelles. Les constructions contemporaines pourront comporter des menuiseries en PVC ou aluminium tout en étant en harmonie avec le style architectural global de la construction.

Les baies devront être obturées par des persiennes développantes, à l'exclusion des volets brisés ou des volets roulants. Elles seront à lames rases pour la partie d'habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes.

**Superstructures**

Toute superstructure au-delà de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées. Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de formes simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons mais en aucun cas de tuyaux d'amiante ciment ou de tôles.

Les antennes TV ou paraboliques, les VMC et autres éléments techniques seront préférentiellement intégrées aux combles.

**Clôture**

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2m.

Les clôtures sur voies publiques ou privées comprendront des murs bahut enduits ou en pierre avec une hauteur de 70cm maximum par rapport au sol naturel. Ils doivent comprendre des dispositifs ne gênant pas le libre écoulement des eaux pluviales (ex : barbacane...) Ils sont surmontés de grillage, ou de ferronneries. La hauteur totale de l'ensemble n'excède pas 2m. Ils peuvent être doublés d'écrans végétaux. Les brise vue ou brise vent en matière synthétiques sont totalement interdits

Les murs de clôtures en limites séparatives sont limités à 1,80m. Les murs bahut ne sont pas obligatoires pour les clôtures en limites séparatives.

Afin de ne pas gêner la circulation les portails doivent être implantés au minimum à 5m de l'alignement ou de la limite du domaine public, dans le cas d'une ouverture vers l'intérieur et 7 m minimum dans le cas d'une ouverture vers l'extérieur.



Département :  
ALPES MARITIMES

Commune :  
OPIO

Section : BE  
Feuille : 000 BE 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 31/05/2022  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des Impôts foncier suivant :  
GRASSE  
Centre des Finances Publiques 29  
TRAVERSE DE LA PAOUTE 06131  
06131 GRASSE CEDEX  
tél. 0493403601 -fax  
cdif.grasse@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

