MOUGINS
CÔTE D'AZUR
DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 octobre 2010
Révision simplifiée n° 1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 23 septembre 2013
Modification n° 1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 24 février 2014 Modification n° 2 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 19 février 2015 Modification n° 3 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 26 novembre 2015 Modification n° 4 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 30 mars 2017
Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2013 Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 23 septembre 2013 Modification simplifiée n°3 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 28 septembre 2017
Déclaration de Projet n° 1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 4 octobre 2018
Mise à jour du plan et de la liste des servitudes d'utilité publique par arrêté du Maire du 4 janvier 2017 Mise à jour de la liste des servitudes d'utilité publique par arrêté du Maire du 22 mars 2019 Mise à jour des annexes avec intégration du Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrain et suppression de la ZAC de la Colle par arrêté du Maire du 25 juin 2020
Mise à disposition du projet de modification simplifiée n° 4 du 16 novembre 2020 au 18 décembre 2020

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES..... 3

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....11

ZONE UA.....13
ZONE UB.....20
ZONE UC.....30
ZONE UD.....41
ZONE UE.....52
ZONE UF.....57
ZONE UG.....64
ZONE UH.....74
ZONE UM.....80
ZONE US.....85
ZONE UV.....92
ZONE UY.....97
ZONE UZ.....102

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE ...112

ZONE AUa.....114
ZONE AUb.....121
ZONE AUc.....124

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 127

ZONE A 129

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES - AUX ZONES NATURELLES 135

ZONE N 137

TITRE 1
DISPOSITIONS GENERALES

Le présent document est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal y compris les Zones d'Aménagement Concerté approuvées.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables au territoire communal, sans que cette liste soit limitative :

1 – Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique
- R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
- R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

2 – Restent applicables, nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions des articles du Code de l'Urbanisme :

- L.111-9 et L.111-10 (sursis à statuer)
- L.421-1 à L.421-8 (autorisations de construire)
- L.130-1 et suivants (espaces boisés classés)
- L.410-1 et R 410-1 et suivants (certificats d'urbanisme)
- L.451-1 à L.451-3 (permis de démolir)
- L.443-1 et R.443-1 et suivants (camping et caravanage)

3 – S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

- La Directive Territoriale d'Aménagement approuvée le 2 décembre 2003
- La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages
- La loi du 3 janvier 1992 "loi sur l'eau"
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont reportées sur un document annexé au plan local d'urbanisme
- Les périmètres sensibles définis en application des articles L.142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles :

- **Les zones urbaines, indiquées zones U, comprenant :**

  - une zone UA
  - une zone UB
  - une zone UC
  - une zone UD
  - une zone UE

- une zone UF
- une zone UG
- une zone UH
- une zone UM
- une zone US
- une zone UV
- une zone UY
- une zone UZ

- **Les zones d'urbanisation future, indiquées zones AU, comprenant :**

  - une zone AUa
  - une zone AUb
  - une zone AUc

- **Les zones agricoles, indiquées zones A.**

- **Les zones naturelles, indiquées zones N, comprenant :**

  - une zone N dite zone naturelle stricte
  - une zone Nc dite zone naturelle où existent déjà, de façon limitée et diffuse, des constructions
  - une zone Ne dite zone naturelle où sont admises les constructions et aménagements d'intérêt collectif et général
  - une zone Ns dite zone naturelle de pratique de sports et de loisirs

Ces différentes zones figurent sur les documents graphiques. Elles comportent également des sous-secteurs spécifiques définissant des règles particulières édictées par le présent règlement.

Sur les documents graphiques figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.
- Les arbres isolés ou entités végétales remarquables classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et répertoriés dans l'annexe du présent règlement (pièce n° 4.1).
- Le report indicatif des zones soumises à des risques naturels.
- Les éléments de paysage, ouvrages et bâtiments à protéger et à mettre en valeur, répertoriés dans l'annexe du présent règlement (pièce n° 4.1).
- Des servitudes de Plan Local d'Urbanisme définies au paragraphe b) de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme, pour la réalisation de la mixité sociale. Ces dispositions sont détaillées dans le document listant les emplacements réservés.
- Des marges de recul définissant des zones non aedificandi non constructibles, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires aux services publics.
- Les secteurs dans lesquels un dépassement des règles du plan local d'urbanisme est autorisé en application de l'article L127-1 du code de l'urbanisme délimités dans l'annexe graphique 7.10.
- Les secteurs dans lesquels est instituée une servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-1-5 II du code de l'urbanisme délimités dans l'annexe graphique 7.10.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du règlement de chacune des zones 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.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE ET RECONSTRUCTION DES BATIMENTS DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

En toutes zones est autorisée la reconstruction dans le même volume et à l'identique des surfaces de plancher détruites, des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que :

- la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées,
- la construction soit licite,
- le sinistre responsable de la destruction ne soit pas lié au risque naturel auquel la construction en cause était exposée, à l'exclusion du risque sismique.

En outre, est autorisée la reconstruction des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition que cette reconstruction respecte les principales caractéristiques de ces bâtiments et que ceux-ci ne soient pas concernés par un risque élevé (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 6 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Nonobstant les dispositions du présent règlement, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, sont autorisés dans toutes les zones, sous réserve de leur bonne inscription dans le site.

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS DIVERSES

1 – Protection du patrimoine archéologique

L'article R.111-4, rappelé ci-dessous, demeure applicable :

«*Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologique*s».

En vertu de cet article et conformément aux dispositions du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2003-707 du 1er avril 2004 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, toute demande d'autorisation d'utilisation des sols (permis de construire, permis de démolir…) ne pourra être accordé qu'après examen du dossier par le Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie) et éventuellement après exécution des prescriptions qu'il aura émises sur des parcelles concernées par un site archéologique.

2 – Zones de risques

- ***Risques géologiques et géomorphologiques***

  Le territoire de Mougins est partiellement concerné par des risques géologiques et géomorphologiques.

  Les zones en cause sont repérées sur les cartes d'aléas n° 7.4.1 et 7.4.2 annexées au dossier de P.L.U.

  Les zones de risque fort sont reportées sur les documents graphiques sous les intitulés GAE5 et GAG5. Dans ces zones, la règle est l'inconstructibilité, à l'exception des extensions limitées des constructions existantes et la construction des annexes à ces dernières dans les conditions fixées par le présent règlement.

Dans les zones d'aléa L, la règle est l'information des constructeurs des conditions des possibilités de construire.

- ***Risques d'incendies de forêt***

Le territoire de Mougins est partiellement concerné par des risques d'incendies de forêt.

Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt approuvé par arrêté préfectoral le 12 septembre 2008 sont annexées sous les n° 7.3.1 et 7.3.2.

Le plan de zonage précise les zones assujetties à un danger fort, moyen ou modéré qui sont détaillés dans le plan de zonage du P.P.R.I.F. (annexe n° 7.3.1).

Dans ces zones, sont applicables, outre les dispositions du présent règlement, celles énoncées dans l'annexe n° 7.3.2. (règlement du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt).

- ***Risques inondation***

Le territoire de Mougins est partiellement concerné par des risques d'inondation, dont ceux issus du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la basse vallée de la Siagne.

Les annexes graphiques n° 7.1.4 fixent :

1) Une zone non aedificandi attachée aux territoires répertoriés comme concernés par un risque d'écoulement des eaux d'une vitesse supérieure à 0,5 m/s ou une hauteur d'eau supérieure à 1 mètre pour une crue de référence centennale (zone d'aléa fort).

Dans cette zone, sont interdits tous travaux, remblais, exhaussements du sol, ouvrages, aménagements ou constructions à l'exception :

- Des travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments à condition de ne pas aggraver les risques ou de ne pas en créer de nouveaux.
- Des travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque à condition de ne pas les aggraver par ailleurs.
- Des réparations effectuées sur un bâtiment sinistré à condition que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité des biens soit réduite.
- Des changements de destinations des bâtiments à condition de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées.
- Des surélévations de bâtiments à condition de ne pas augmenter le nombre des personnes exposées au risque.
- Des clôtures sans mur bahut constituées d'un simple grillage et portails à claire-voie à condition d'assurer le libre écoulement des crues.
- Des infrastructures et réseaux publics à condition de ne pas entraver l'écoulement des crues et de ne pas aggraver le risque.

2) Une zone d'aléa modéré dans laquelle la construction est possible, repérée sur les annexes graphiques n° 7.1.4., où la vitesse d'écoulement des eaux est inférieure à 0,5 m/s et une hauteur d'eau inférieure à 1 mètre, sous réserve que la cote d'implantation du plancher ou du premier niveau aménagé soit égale à la cote de référence mentionnée sur les annexes graphiques n° 7.1.4., augmentée de 0,20 mètre, la cote de référence étant l'altitude rattachée au Niveau Général de la France (N.G.F.) de tout point de la crue de référence centennale. Elle est, en un lieu donné, calculée par extrapolation entre les cotes voisines connues.

3) Une zone d'expansion des crues issue d'études réalisées par la Dreal Paca.
Dans cette zone, la construction est possible à condition de surélever le plancher du premier niveau aménagé, d'un mètre du terrain naturel côté vallon. De fait, la hauteur maximale de la construction à l'égout du toit est augmentée d'autant.
En cas de superposition avec la zone d'aléa modéré, c'est la cote la plus élevée qui s'applique.

Dans ces zones d'aléa modéré et d'expansion des crues, les sous-sols ayant une hauteur sous plafond supérieure à 1,20 mètre y sont totalement proscrits.
Les clôtures sont constituées d'un simple grillage sans mur bahut, les portails doivent être à claire-voie afin de ne pas gêner le libre écoulement des eaux.
Les remblais et exhaussements du sol sont interdits.

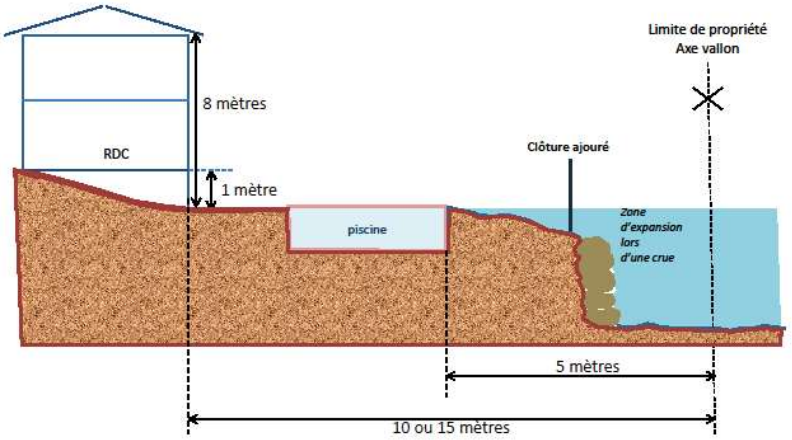
De plus, dans ces zones pourront être interdites les constructions favorisant la concentration d'un nombre important de personnes.

4) Des marges de recul matérialisant les limites d'implantations des bâtiments par rapport à l'axe des vallons identifiés (10 m ou 15 m).
Toutefois, les bassins des piscines pourront être implantés à une distance minimum de 5 mètres de l'axe de ces vallons à condition de ne pas réduire leur lit.

Pour les vallons dont la marge de recul n'est pas matérialisée, toute construction devra se tenir à un minimum de 5 mètres de leur axe, à condition de ne pas réduire leur lit.

Ces règles d'implantation ne s'imposent pas aux vallons busés dans les règles de l'Art et à condition de ne pas augmenter le risque hydraulique.

SCHEMA DE PRINCIPE DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX AXES DES VALLONS



<u>Dispositions applicables sur l'ensemble du territoire communal</u>

1) Tout ouvrage réduisant le lit des vallons ou (et) modifiant les berges est interdit.

Néanmoins, des travaux d'aménagements hydrauliques seront autorisés à condition de :

- fournir une étude hydrogéologique portant sur le confortement des berges
- ne pas aggraver le risque hydraulique en amont ou en aval et sur la berge opposée en modifiant la morphologie du vallon
- respecter la législation en matière de police des eaux

2) En dehors des zones précitées, les accès aux sous-sols pourront être réalisés sous réserve d'une étude technique garantissant la protection du sous-sol contre le risque de ruissellement.

- ***Risques sismiques***

  Le territoire couvert par la Commune de Mougins est situé dans une zone de sismicité n° 1b. En conséquence, sont applicables les dispositions du décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié par le décret 2000-892 du 13 septembre 2000, et de l'arrêté du 2 mai 1997, fixant les conditions d'application des règles parasismiques à la construction.

3 – Zones de bruit

Les dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 et de l'arrêté préfectoral du 27 décembre 1999 relatifs aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit, sont applicables sur la Commune de Mougins aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres suivantes :

- Catégorie 1 – autoroute A8
- Catégorie 2 – R.D. 35 partie, R.D. 6285 partie
- Catégorie 3 – ex. R.N. 85, R.D. 135, R.D. 809 partie, R.D. 409, R.D.3 partie, R.D. 6185, R.D.35 partie
- Catégorie 4 – R.D. 35 partie, R.D. 809 partie, R.D. 3 partie

Ces secteurs sont précisés sur les annexes graphiques n° 7.5.1 et 7.5.2.

Nonobstant les dispositions du présent règlement, les ouvrages de protection phonique sont autorisés sur les unités foncières comprises dans les zones de bruit identifiées en annexe. Toutefois, ces ouvrages ne devront pas excéder une hauteur de 3 mètres au-dessus du terrain naturel et devront s'intégrer correctement dans le site. A ce titre, tous les ouvrages maçonnés devront impérativement, soit être doublés par une haie vive, soit être tapissés de végétation grimpante. De plus ces ouvrages devront être accompagnés d'une attestation d'un Homme de l'Art prouvant leur efficacité ainsi que l'absence d'effet induit sur le voisinage.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

(ZONES U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

LE CENTRE HISTORIQUE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au noyau ancien dense du Vieux Village qui présente une valeur patrimoniale et dont le caractère doit être préservé. Les prescriptions issues de l'étude patrimoniale du centre historique et qui doivent être respectées, sont précisées dans l'annexe du présent règlement (pièce n° 4.1).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

◆ **RAPPEL :**

- Les démolitions sont soumises à autorisation préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
- L'édification de toute clôture est soumise aux dispositions prévues aux articles L.421-4 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie, et les constructions destinées à la fonction d'entrepôts commerciaux.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19k et R.421-23f du Code de l'Urbanisme, autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux).
- Les aménagements visés aux articles R.421-19j et R.421-23e du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules.
- L'installation de caravanes et de résidences mobiles visées aux articles R.421-23d et R.421-3j du Code de l'Urbanisme ainsi que le camping hors terrains aménagés.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage y compris le camping à la ferme
- Les habitations légères de loisirs visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil.
- Les parcs d'attractions et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les constructions à usage de commerces d'une superficie supérieure à 500 m² de Surface Plancher, y compris les locaux à usage de réserves.
- Les carrières.

- Les piscines.
- Les installations et constructions à usage agricole.
- Les serres.
- Les pylônes.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cf. article 1 ci-dessus) sous réserve qu'elles soient autorisées par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt (annexe n° 7.3.2) et qu'elles respectent les prescriptions de ce dernier.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc…

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- **Eau potable**

  Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- **Assainissement**

  Assainissement des eaux usées

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

- **Divers**

  Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à l'alignement des constructions existantes.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des bâtiments doit respecter celle des bâtiments existants, à l'exception des constructions permettant l'accès tels que soubassements, escaliers, rampes, terrasses, etc..., sous réserve d'une intégration correcte et du respect de l'architecture traditionnelle.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

- **Conditions de mesure**

  La hauteur est calculée à l'aplomb de l'égout du toit jusqu'au niveau de la voie longeant la construction.

- **Hauteur absolue**

  La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres et R+1.

  Toutefois, les reconstructions totales ou partielles peuvent aboutir à un dépassement de cette hauteur à condition que les modifications de hauteur n'excèdent pas 50 centimètres (en plus ou en moins), par rapport à la hauteur du bâtiment initial.

  Antennes

  La hauteur des antennes ne peut excéder 4 mètres au-dessus du bâtiment sur lequel elles sont implantées.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

- **Dispositions générales**

  Les constructions, ainsi que les aménagements, les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, et doivent respecter les prescriptions énoncées dans l'étude patrimoniale du centre ancien annexée au règlement (pièce n° 4.1).

- **Dispositions particulières**

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

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

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Notamment, les constructions annexes doivent être incorporées, dans la mesure du possible, aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux.

a – Couvertures

Les pentes et les orientations des couvertures existantes ne devront pas être modifiées.

Les couvertures seront réalisées en matériaux traditionnels, c'est-à-dire en tuiles rondes de type canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé), sans mélange de tuiles plus claires ou de couleurs différentes. Les différences de teintes admises seront celles provenant d'une cuisson plus au moins régulière d'une même argile. Sont aussi acceptées les tuiles vieillies et de récupération.

Le système consistant en sous toiture porteuse recouverte par des tuiles rondes, de type canal, anciennes ou vieillies artificiellement sera admis à condition que la sous toiture ne soit jamais apparente et que le recouvrement normal des tuiles soit respecté.

Les couvertures ne comporteront ni lucarnes, ni chien assis. L'emploi de la tôle ondulée ou de plastique n'est pas admis. Il pourra être exigé, lors d'une réfection, la suppression d'ouvrages qui dépareraient manifestement la toiture. Exceptionnellement, les tabatières d'accès aux toitures seront admises.

Des dispositions devront alors être prises pour intégrer les éléments de superstructure en saillie, tels que les locaux techniques ou machineries, conduits et gaines, etc..

La transformation de couvertures en tuiles en toitures terrasses ne sera pas admise.

Lors d'une réfection, et dans le cas de transformations antérieures n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation administrative, le rétablissement de la couverture en tuiles sera exigé.

Les souches de cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons.

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

Les tuyaux de descente des eaux pluviales seront obligatoirement verticaux et les dauphins en fonte. Pour les constructions neuves, elles seront intégrées dans le bâtiment et non apparentes.

b – Façades

Si elles ne sont pas réalisées en pierre de pays, les façades seront obligatoirement enduites.

Pierres apparentes

La pierre de taille doit rester apparente partout où elle existe sous forme d'ensemble. Seul est admis le remplacement des parties détériorées par des pierres dont les dimensions, l'aspect, la couleur et le grain sont identiques, le rejointoiement se faisant à fleur de pierre et non en creux ou en bourrelé.

La restauration des parements par plaquettes en pierre mince est interdite.

Enduits extérieurs

Les murs seront enduits au mortier de chaux et de sable taloché fin. Ces enduits sont destinés à être peints au lait de chaux.

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés ainsi que les revêtements de bois, de faïence ou de pierres plaquées.

A l'occasion du ravalement des façades, on ne cherchera pas à rétablir l'aplomb des façades par des surépaisseurs d'enduit.

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

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

De même, les climatiseurs ne devront en aucun cas être installés en saillie sur l'extérieur de la façade, ni même posés sur les balcons. Ils devront être dissimulés et habillés.

Ouvertures

Elles respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles, et devront être plus hautes que larges. Il pourra être toléré un aménagement à cette règle dans des cas particuliers :

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

Les baies doivent être obturées par des persiennes développantes, à l'exclusion des volets brisés ou roulants (sauf commerces en rez-de-chaussée) ; elles seront à lames rases pour la partie habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes.

Toutes les menuiseries extérieures apparentes seront en bois (volets, persiennes, fenêtres…).

Les menuiseries anciennes seront, en règle générale, conservées et restaurées à l'identique de l'existant. Celles ouvrant à l'intérieur des constructions, pourront être remplacées par des menuiseries en aluminium laqué.

Saillies

Toute saillie est interdite, à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement).

Sont interdits : les faux linteaux en bois, les rangs de tuiles au-dessus des linteaux ou en appuis de fenêtre, les écrans horizontaux ou verticaux en maçonnerie, ciment ou matière plastique.

Les garde-corps seront en fer forgé et constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque. Tous les éléments de placage extérieur, quels que soient les matériaux, sont interdits.

Perrons extérieurs

Ils seront pleins, en maçonnerie de pierres apparentes. Le rejointoiement se faisant à fleur de pierre et non en creux ou en bourrelé.

Les garde-corps seront constitués par un exhaussement de la maçonnerie formant parapet à l'exclusion de tout dispositif à claire-voie en tubes, béton, fer forgé.

Les marches de perron seront en pierres du pays brutes ou taillées.

Murs de soutènement et de clôture

Suivant la qualité de la maçonnerie qui les constitue, ils seront en pierres apparentes ou enduits. Les clôtures seront constituées par un mur bahut surmonté d'un grillage et doublé d'une haie. Dans tous les cas, les brise-vues, tels que canisses, panneaux bois, etc..., sont interdits.

Murs de restanques

Murs de restanques en pierres : les murs de restanques en pierres situés hors de l'emprise des constructions et des voies d'accès privatifs ne pourront être détruits.
Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle ou naturelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage,…). Le rythme des restanques sur les parcelles voisines sera respecté en conservant dans l'aménagement de la parcelle des hauteurs de murs comparables à l'existant.

c – Locaux commerciaux

Tout projet de devanture commerciale doit être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades, du sol jusqu'à l'égout de toiture et viser au rétablissement de son équilibre. Toute séparation entre la partie commerciale et les étages supérieurs, sous forme de fausse génoise ou corniche, est proscrite.

Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

d – Peintures

Les murs extérieurs, enduits comme il est dit ci-dessus, seront revêtus d'un badigeon à la chaux colorée avec des matières naturelles.

Si les façades existantes sont réalisées au ciment et dans le cas où elles ne pourraient être enduites de mortier de chaux (exemple d'une construction en béton), une peinture minérale pourra être utilisée. Dans tous les cas, les peintures de type pliolite seront prohibées.

Les menuiseries extérieures seront peintes. On emploiera des peintures mates ou satinées. Seules les portes d'entrées des maisons pourront être recouvertes d'un vernis mat ou cirées.

e – Réseaux divers

Les câbles EDF, PTT,TV devront être posés en souterrain ou sous génoise ou avant-toit.

Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.

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

Les panneaux solaires ne sont admis qu'à condition qu'ils soient correctement intégrés dans les jardins privatifs. En aucun cas, ils ne pourront être installés sur les toitures et les façades.

Les cuves de fuel ou de gaz devront être dissimulées.

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades et les balcons. Elles devront être installées dans les combles et, en cas d'impossibilité technique, en toiture sous réserve d'une bonne intégration.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UA 13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, doivent être implantées de manière à préserver les arbres existants. Toutefois, dans la mesure où l'abattage d'arbres présentant un bon état phytosanitaire s'avérerait indispensable, ces derniers doivent être soit transplantés, soit remplacés à raison de deux arbres d'importance au moins équivalente et d'essence locale pour chaque arbre abattu.

- Aucun autre arbre ne peut être abattu sauf si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou des biens (risque de chute). Dans tous les cas l'abattage ne sera autorisé que s'il constitue l'ultime solution pour pallier tout risque ou dommage.

- Les entités végétales remarquables mentionnées au document graphique sont classées comme espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et seront strictement respectées. Recensées à l'annexe du présent règlement (pièce n° 4.1), leur sauvegarde sera intégrée à tout projet de construction ou d'aménagement.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

LES ESPACES URBANISES ET DENSES

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB délimite les quartiers situés de part et d'autre de l'ancienne Route Nationale n° 85, dans la partie Sud du Val de Mougins ainsi que l'ensemble des immeubles collectifs du quartier de Tournamy regroupés dans un secteur UBa.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

◆ **RAPPEL :**

- Les démolitions sont soumises à autorisation préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
- L'édification de toute clôture est soumise aux dispositions prévues aux articles L.421-4 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

1.1 – Hors des zones soumises à des risques naturels

▪ ***Tous secteurs***

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions et installations à usage agricole.
- Les constructions destinées aux commerces, à l'artisanat autres que celles précisées à l'article UB2 ci-dessous.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19k et R.421-23f du Code de l'Urbanisme, autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux).
- Les aménagements visés aux articles R.421-19j et R.421-23e du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules.
- L'installation de caravanes et de résidences mobiles visées aux articles R.421-23d et R.421-3j du Code de l'Urbanisme ainsi que le camping hors terrains aménagés.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage y compris le camping à la ferme

- Les habitations légères de loisirs visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil.

- Les parcs d'attractions et les parcs résidentiels de loisirs.

- Les carrières.

- Les piscines à l'exception de celles mentionnées à l'article UB2 ci-dessous.

- Les pylônes.

▪ ***Secteur UBa***

Toute construction nouvelle et extension des constructions existantes, autres que celles indiquées à l'article UB2.1.

1.2 – Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain de grande ampleur (GA:5) et de feux de forêts

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles indiquées à l'article UB2.2.

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

2.1 – Hors des zones soumises à des risques naturels

▪ **Secteur UB**

- En application de l'article L123-1-5 II du code de l'urbanisme, dans les secteurs délimités dans l'annexe 7.10, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme sera affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale. Ainsi, il sera réalisé dans les opérations énumérées ci-après un pourcentage de logements locatifs sociaux répondant aux critères de la loi SRU.
  Cette servitude s'applique aux constructions neuves. Elle s'applique également aux modifications de constructions existantes en cas de création de nouveaux logements par division ou dans le cas de changement de destination ; ainsi qu'aux divisions de propriétés en vue de créer des lots à bâtir dans le cadre d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager.

  - opération de 4 à 10 logements : 35 % minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif social.*
  - opération de 11 à 25 logements : 40 % minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif social.*
  - opération de plus de 25 logements : 50 % minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif social.*

  * Le nombre de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU sera arrondi à l'unité à plus proche.

- Les constructions destinées aux commerces, à l'artisanat, dans la limite de 500 m² de SP, y compris locaux à usage de réserves, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage.
- Les sous-sols ayant un accès (rampes, escaliers) sur l'extérieur sous réserve d'une étude technique garantissant la protection du sous-sol contre le risque de ruissellement.

- Les piscines à condition qu'elles soient réalisées sur des terrains de plus de 400 m².

- Les affouillements et exhaussements du sol naturel autorisés seront réalisés sous réserve de leur inscription correcte dans le site, à plus de 5 mètres des limites séparatives et devront être limités à une profondeur ou à une hauteur inférieure à 1,50 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux.

▪ **Secteur UBa**

Seuls sont autorisés les reconstructions, les extensions, les changements d'affectation et les travaux d'aménagement des constructions existantes, sans modification de leur emprise initiale.

2.2 – Dans les zones soumises à des risques naturels

2.2.1. – *Risques de mouvements de terrain de grande ampleur (GA:5)*

- Les piscines et les locaux annexes aux constructions à usage d'habitation existantes.
- L'extension, limitée à 15 m² de SP des constructions à usage d'habitations existantes.

2.2.2. – *Risques Incendies de Forêt*

- Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cf. articles 1 et 2 ci-dessus), sous réserve qu'elles soient autorisées par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt (annexe n° 7.3.2), et qu'elles respectent les prescriptions de ce dernier.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

▪ **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules automobiles ne peut avoir une largeur inférieure à :

- 5 mètres de chaussée desservant entre 1 et 10 logements,
- 5 mètres de chaussée + 2 mètres de trottoirs desservant plus de 10 logements,
- 3,50 mètres pour les voies en sens unique.

Les voies nouvelles, en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement d'un diamètre de 15 mètres minimum à la bordure du trottoir.

Les voies d'accès privatives, aires de manœuvres et de stationnement des véhicules légers devront être réalisées en matériaux perméables.

- **Condition d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc..

Lorsqu'un 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.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- **Assainissement**

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions, de toute surface imperméable doivent être stockées sur le terrain à concurrence de 120 litres par m² imperméabilisé puis :

- Soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales par le biais d'un limiteur de débit.

- Soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, dispersées à la surface du terrain à plus de 5 mètres des limites séparatives dans les conditions identiques à celles qui existaient en limite de parcelle avant toute intervention.

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

Les bassins à vidange gravitaire devront être privilégiés par rapport aux bassins à vidange par pompe de relevage.

En l'absence de système de rétention :

- Lors d'une augmentation de la surface imperméabilisée d'une propriété, qu'elle soit soumise à d'une demande d'autorisation d'urbanisme ou pas, le volume du bassin exigé pour la rétention des eaux de pluie sera calculé en tenant compte des surfaces imperméabilisées existantes.

- Lors d'un détachement de parcelle d'une propriété bâtie en vue de créer un ou plusieurs lots à bâtir, il sera exigé la création d'un système de rétention pour le bâti existant avant toute division.

Les projets de permis d'aménager pour la création de lotissements devront faire apparaître un système de rétention dimensionné pour la totalité des surfaces imperméabilisées susceptibles d'être réalisées sur l'ensemble des lots créés.

Pour les programmes de grande ampleur, le concepteur du projet devra privilégier le regroupement des capacités de rétention, plutôt que multiplier les petites entités.

La solution "bassin de rétention" est la plus classique.

A titre d'information, différentes techniques alternatives sont proposées :
- à l'échelle de la construction : toitures terrasses
- à l'échelle de la parcelle : bassins à ciel ouvert ou enterrés, noues, infiltration
- au niveau des voiries : chaussées à structure réservoir, chaussées poreuses, pavées, enrobés drainants
- systèmes absorbants : tranchées filtrantes, puits d'infiltration, tranchées drainantes.

Les solutions retenues en matière de collecte, rétention, infiltration et évacuation, devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager.

A cet effet, une étude hydrogéologique prescrivant le système de rétention et la gestion des eaux pluviales pourra être exigée lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

La conception des bassins devra permettre le contrôle du volume utile lors de leur construction ou dans le cadre des constats d'achèvement des travaux ainsi que pour des visites ultérieures du service gestionnaire.

Le choix des techniques mises en œuvre devra garantir une efficacité durable et un entretien aisé.

Pour les aires de lavage et stations-services un système de traitement séparé des eaux pluviales sera exigé – Système de décantation de l'eau constitué d'un compartiment du bassin principal ou d'un bassin séparé dédié à la fonction de traitement -.

- **Divers**

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement existant ou futur des emprises publiques, ou de la limite d'emprise des voies privées.

Les dispositions indiquées ci-dessus ne s'appliquent pas aux travaux de confortement et de surélévation des bâtiments existants.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies**

Dans une bande de 15 mètres de profondeur à partir de la limite de constructibilité définie à l'article UB6, les constructions devront être édifiées :

- Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- Soit sur une limite latérale et à une distance de l'autre limite au moins égale à 5 mètres.

Au-delà des 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement, la distance horizontale entre tout point d'un bâtiment projeté et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à 5 mètres.

Les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de toute limite séparative.

Les garages et abris voitures peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

- **Implantation par rapport aux limites n'aboutissant pas aux voies**

Par rapport à la limite séparative en fond de parcelle, le bâtiment devra être situé à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 5 mètres.

Les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de toute limite séparative.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions y compris annexes et piscines, ne peut excéder 80 % de la superficie totale du terrain.

Toutefois, dans le secteur UBa, l'emprise au sol est limitée à l'emprise des constructions existantes.

ARTICLE UB 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

- **Conditions de mesure**

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du niveau de la voie longeant la construction projetée jusqu'à l'égout du toit.

- **Hauteur absolue**

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 10 mètres et R+2.

Cependant, cette hauteur peut être portée à 13 mètres et R+3 pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les constructions

comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La hauteur des garages et abris voitures, implantés en mitoyen, ne peut excéder 3,50 mètres au faîtage.

Clôtures

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres au dessus du sol naturel. Le mur bahut, lorsqu'il en existe un, ne peut avoir plus de 0,60 mètre de hauteur au-dessus du sol naturel.

Murs de soutènement

Les murs de soutènement auront une hauteur maximale de 1,50 mètre.
Toutefois, cette hauteur pourra atteindre 2,50 mètres pour le soutènement des voies publiques.

Antennes

La hauteur des antennes ne peut excéder 4 mètres au-dessus du bâtiment sur lequel elles sont implantées.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

- **Dispositions générales**

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de telle manière à préserver au maximum les restanques.
Les murs de restanques en pierres situés hors de l'emprise des constructions et des voies d'accès privatifs ne pourront être détruits.
Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle ou naturelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage,…). Le rythme des restanques sur les parcelles voisines sera respecté en conservant dans l'aménagement de la parcelle des hauteurs de murs comparables à l'existant.

Les matériaux utilisés pour les clôtures ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles devront être doublées d'une haie vive réalisée avec des essences locales. Les brise-vues en toiles, plastiques, canisses sont totalement proscrits.

Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines.
Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume.

Les couvertures seront réalisées de préférence en matériaux traditionnels, c'est-à-dire en tuiles rondes de type canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé), sans mélange de tuiles plus claires ou de couleurs différentes. Toutefois, pour des raisons architecturales, les toitures terrasses pourront être tolérées. Des dispositions devront être prises pour intégrer les éléments de superstructure en saillie, tels que les locaux techniques ou machineries, conduits et gaines, etc..

Les systèmes de climatisation ne devront en aucun cas être installés en saillie sur l'extérieur de la façade, ni même posés sur les balcons. Ils devront être dissimulés et habillés.

- **Dispositions particulières**

a – Façades

Pierres apparentes

La pierre de taille doit rester apparente partout où elle existe sous forme d'ensemble. Seul est admis le remplacement des parties détériorées par des pierres dont les dimensions, l'aspect, la couleur et le grain sont identiques, le rejointoiement se faisant à fleur de pierre et non en creux ou en bourrelé.

La restauration des parements par plaquettes en pierre mince est interdite.

Enduits extérieurs

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés ainsi que les revêtements de faïence ou de pierres plaquées.

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

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

Sont interdits les faux linteaux en bois, les rangs de tuiles au-dessus des linteaux ou en appuis de fenêtre, les écrans horizontaux ou verticaux en maçonnerie, ciment ou matière plastique.

b – Locaux commerciaux

Tout projet de devanture commerciale doit être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades, du sol jusqu'à l'égout de toiture et viser au rétablissement de son équilibre. Toute séparation entre la partie commerciale et les étages supérieurs, sous forme de fausse génoise ou corniche, est proscrite.

Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

Les devantures seront établies en retrait par rapport à l'aplomb de la façade.

c – Peintures

A l'exception du secteur UBa, une peinture minérale sera préconisée. Dans tous les cas, les peintures plastiques seront prohibées. Les menuiseries extérieures seront peintes.

d – Réseaux divers

Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain ou sous génoise ou avant-toit.
Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.

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

Les citernes de fuel ou de gaz devront être dissimulées.

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades et les balcons. Elles devront être installées dans les combles et, en cas d'impossibilité technique, en toiture sous réserve d'une bonne intégration.

Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient correctement intégrés dans les jardins privatifs lorsqu'ils existent ou sur les toitures.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

- **Dispositions générales**

Les places de stationnement doivent être créées sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques ou privées communes.

Exceptionnellement, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut :

- Soit réaliser directement les places de stationnement prévues ci-après sur un terrain lui appartenant dans un périmètre maximum de 300 mètres de rayon du site du projet concerné.
- Soit obtenir dans une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation les places de stationnement prévues ci-après.
- Soit acquérir dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation les places de stationnement prévues ci-après.

- **Dispositions particulières**

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

- ***Les constructions à usage d'habitation***

Une aire de stationnement par tranche de 60 m² de surface plancher de construction avec, un minimum de 2 aires par logement, et une aire de stationnement 2 roues à concurrence de 1 m² pour 50 m² de SP.

Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement pour les extensions inférieures à 60 m² des logements existants.

- ***Les établissements commerciaux***

Une place pour 30 m² de surface de plancher de vente.

- ***Les bureaux***

Une place pour 25 m² de surface de plancher de bureaux, et une aire de stationnement des 2 roues à concurrence de 1 m² pour 50 m² SP.

- ***Les hôtels et restaurants***

Une place par chambre et une aire pour 10 m² de salle de restaurant.

- ***Les établissements d'enseignement***

- Pour les écoles du premier degré : 1 aire par classe et 1 aire par emploi administratif.
- Pour les autres établissements : 2 aires de stationnement par classe et 5 m² par classe pour le stationnement des deux roues.

– ***Les bâtiments hospitaliers et para-hospitaliers***

Une place de stationnement pour 3 chambres et une place par employé.

– ***Les bâtiments recevant du public***

Une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

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

ARTICLE UB 13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain.

- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimale de tige de 2,50 mètres pour deux aires de stationnement.

- Les arbres existants situés dans l'emprise des futures constructions ne pourront être abattus qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite replantés nombre pour nombre et avec des essences locales.

- Aucun autre arbre ne peut être abattu sauf si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou des biens (risque de chute). Dans tous les cas, l'abattage ne sera autorisé que s'il constitue l'ultime solution pour pallier tout risque ou dommage.

- Les entités végétales remarquables mentionnées au document graphique sont classées comme espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et seront strictement respectées. Recensées à l'annexe du présent règlement (pièce n° 4.1), leur sauvegarde sera intégrée à tout projet de construction ou d'aménagement.

- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

SECTEUR DISCONTINU DE DENSITE MOYENNE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond au secteur discontinu avec une densité moyenne et une organisation structurée. Elle organise essentiellement les entrées de ville, le long de l'ancienne Route Nationale n° 85 et de la Route Départementale n° 809.

Elle comprend également :

- ***Un secteur UCa concernant les quartiers de Tournamy et de Font de l'Orme ainsi que le quartier situé entre l'A.8 et le chemin de Campane qui se distinguent par une densité plus importante.***
- ***Un secteur UCb, localisé entre la voie ferrée Cannes-Grasse et la Z.A.C. du Vallon de l'Oeuf, destiné à compléter les capacités d'accueil touristique.***

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

◆ **RAPPEL :**

- Les démolitions sont soumises à autorisation préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
- L'édification de toute clôture est soumise aux dispositions prévues aux articles L.421-4 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

1.1 – Hors des zones soumises à des risques naturels

- Les constructions nouvelles destinées à la fonction d'entrepôt et d'industrie.
- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat dans le secteur UCb.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19k et R.421-23f du Code de l'Urbanisme, autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux).
- Les aménagements visés aux articles R.421-19j et R.421-23e du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules.

- L'installation de caravanes et de résidences mobiles visées aux articles R.421-23d et R.421-3j du Code de l'Urbanisme ainsi que le camping hors terrains aménagés.

- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage y compris le camping à la ferme

- Les habitations légères de loisirs visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil.

- Les parcs d'attractions et les parcs résidentiels de loisirs.

- Les carrières.

- Les installations et constructions à usage agricole.

- Les piscines à l'exception de celles mentionnées à l'article UC2 ci-dessous.

1.2 – Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain de grande ampleur (GA:5), d'inondation et de feux de forêts

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles indiquées à l'article UC2.2.

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

2.1 – Hors des zones soumises à des risques naturels

- En application de l'article L123-1-5 II du code de l'urbanisme, dans les secteurs délimités dans l'annexe 7.10, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme sera affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale. Ainsi, il sera réalisé dans les opérations énumérées ci-après un pourcentage de logements locatifs sociaux répondant aux critères de la loi SRU.
  Cette servitude s'applique aux constructions neuves. Elle s'applique également aux modifications de constructions existantes en cas de création de nouveaux logements par division ou dans le cas de changement de destination ; ainsi qu'aux divisions de propriétés en vue de créer des lots à bâtir dans le cadre d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager.

  - opération de 4 à 10 logements : 35 % minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif social.*
  - opération de 11 à 25 logements : 40 % minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif social.*
  - opération de plus de 25 logements : 50 % minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif social.*

  * Le nombre de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU sera arrondi à l'unité à plus proche.

- Les piscines à condition qu'elles soient réalisées sur des terrains de plus de 400 m².

- La transformation ou l'aménagement des entrepôts et bâtiments industriels existants, dans la mesure où les aménagements nouveaux contribuent à réduire les nuisances vis-à-vis du voisinage et de l'environnement.

- Les affouillements et exhaussements du sol naturel autorisés seront réalisés sous réserve de leur inscription correcte dans le site, à au moins 5 mètres des limites séparatives et devront avoir une profondeur ou une hauteur inférieure à 1,50 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, à l'exception de ceux soutenant les voies publiques limitées à 2,50 mètres et de ceux nécessaires à l'exploitation du domaine public autoroutier sans limitation de hauteur.

- Les sous-sols ayant un accès (rampes, escaliers) sur l'extérieur sous réserve d'une étude technique garantissant la protection du sous-sol contre le risque de ruissellement.

2.2 – Dans les zones soumises à des risques naturels

2.2.1 – *Risques de mouvements de terrain de grande ampleur (GA:5)*

- Les piscines et les locaux annexes aux constructions à usage d'habitation existantes.
- L'extension, limitée à 15 m² de SP des constructions à usage d'habitation existantes.

2.2.2 – *Risques inondation*

a) Zone de risque fort

- Les changements de destination des bâtiments existants à condition de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées au risque.
- Les surélévations des bâtiments existants à condition de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées au risque.
- Les clôtures sans mur bahut et portails à claire voie permettant d'assurer le libre écoulement des eaux.
- Les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments à condition de ne pas aggraver les risques ou de ne pas en créer de nouveaux.
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque à condition de ne pas les aggraver par ailleurs.
- Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré à condition que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité des biens soit réduite.
- Les infrastructures et réseaux publics à condition de ne pas entraver l'écoulement des crues et de ne pas aggraver le risque.

b) Zone de risque modéré

- Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cf. articles 1 et 2 ci-dessus) à condition que la cote d'implantation du plancher le plus bas se situe 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence mentionnée sur les annexes graphiques n° 7.1.4.
- Les sous-sols d'une hauteur sous plafond inférieure à 1,20 mètre.
- Les clôtures sans mur bahut et portails à claire voie permettant d'assurer le libre écoulement des eaux.

c) Zone d'expansion des crues

- Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cf. articles 1 et 2 ci-dessus) à condition que le plancher du premier niveau aménagé soit surélevé d'un mètre du terrain naturel existant côté vallon. De fait, la hauteur maximale de la construction à l'égout du toit est augmentée d'un mètre.
- Les sous-sols d'une hauteur sous plafond inférieure à 1,20 mètre.
- Les clôtures sans mur bahut et portails à claire voie permettant d'assurer le libre écoulement des eaux.

2.2.3. – Risques Incendies de Forêt

- Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cf. articles 1 et 2 ci-dessus), sous réserve qu'elles soient autorisées par le règlement du Plan de

Prévention des Risques d'Incendies de Forêt (annexe n° 7.3.2), et qu'elles respectent les prescriptions de ce dernier.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules automobiles ne peut avoir une largeur inférieure à :

- 5 mètres de chaussée desservant entre 1 et 10 logements,
- 5 mètres de chaussée + 2 mètres de trottoirs desservant plus de 10 logements,
- 3,50 mètres pour les voies en sens unique.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement d'un diamètre de 15 mètres minimum à la bordure du trottoir.

Les voies d'accès privatives, aires de manœuvres et de stationnement des véhicules légers devront être réalisées en matériaux perméables.

Les portails devront être implantés en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement d'une voie publique. Lorsqu'il s'agit d'une voie privée ouverte à la circulation publique ils seront implantés en retrait de 5 mètres par rapport à la limite de la voie. De plus des pans coupés devront être créés afin d'assurer une bonne visibilité pour l'entrée et la sortie des véhicules.

- **Condition d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc…

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- **Assainissement**

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions, de toute surface imperméable doivent être stockées sur le terrain à concurrence de 120 litres par m² imperméabilisé puis :

- Soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales par le biais d'un limiteur de débit.

- Soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, dispersées à la surface du terrain à plus de 5 mètres des limites séparatives dans les conditions identiques à celles qui existaient en limite de parcelle avant toute intervention.

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

Les bassins à vidange gravitaire devront être privilégiés par rapport aux bassins à vidange par pompe de relevage.

En l'absence de système de rétention :

- Lors d'une augmentation de la surface imperméabilisée d'une propriété, qu'elle soit soumise à d'une demande d'autorisation d'urbanisme ou pas, le volume du bassin exigé pour la rétention des eaux de pluie sera calculé en tenant compte des surfaces imperméabilisées existantes.

- Lors d'un détachement de parcelle d'une propriété bâtie en vue de créer un ou plusieurs lots à bâtir, il sera exigé la création d'un système de rétention pour le bâti existant avant toute division.

Les projets de permis d'aménager pour la création de lotissements devront faire apparaître un système de rétention dimensionné pour la totalité des surfaces imperméabilisées susceptibles d'être réalisées sur l'ensemble des lots créés.

Pour les programmes de grande ampleur, le concepteur du projet devra privilégier le regroupement des capacités de rétention, plutôt que multiplier les petites entités.

La solution "bassin de rétention" est la plus classique.

A titre d'information, différentes techniques alternatives sont proposées :
- à l'échelle de la construction : toitures terrasses
- à l'échelle de la parcelle : bassins à ciel ouvert ou enterrés, noues, infiltration
- au niveau des voiries : chaussées à structure réservoir, chaussées poreuses, pavées, enrobés drainants
- systèmes absorbants : tranchées filtrantes, puits d'infiltration, tranchées drainantes.

Les solutions retenues en matière de collecte, rétention, infiltration et évacuation, devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager.

A cet effet, une étude hydrogéologique prescrivant le système de rétention et la gestion des eaux pluviales pourra être exigée lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

La conception des bassins devra permettre le contrôle du volume utile lors de leur construction ou dans le cadre des constats d'achèvement des travaux ainsi que pour des visites ultérieures du service gestionnaire.

Le choix des techniques mises en œuvre devra garantir une efficacité durable et un entretien aisé.

Pour les aires de lavage et stations-services un système de traitement séparé des eaux pluviales sera exigé – Système de décantation de l'eau constitué d'un compartiment du bassin principal ou d'un bassin séparé dédié à la fonction de traitement -.

- **Divers**

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter au-delà de la marge de recul telle que mentionnée sur le document graphique.

Toutefois, le long de l'autoroute A8 et de la RD 6185 (pénétrante Cannes-Grasse), les constructions à un autre usage que l'habitation pourront s'implanter à 10 mètres en deçà de la marge de recul indiquée sur les documents graphiques.

En l'absence de marge de recul, les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement existant ou projeté.
Toutefois, les terrasses, balcons, éléments de modénature seront admis dans la marge de recul des 5 mètres avec le respect d'une distance minimale de 3 mètres de l'alignement existant ou projeté.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives en secteur UC, 3 mètres des limites en secteur UCa.
En secteur UC, les terrasses, balcons et éléments de modénature seront admis à moins de 5 mètres des limites séparatives en respectant une distance minimale de 3 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol du volume de construction, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, abris voitures, bassins de piscines etc…) exception faite :
- des éléments de modénature ou architecturaux inférieurs à 220 cm de débord (oriels, balcons, débords de toiture, décrochés, etc…). Ces éléments sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol pour leur partie excédant 220 cm.
- des terrasses maçonnées inférieures à 20 m², de plain-pied avec le rez-de-chaussée et d'une hauteur inférieure à 0,40 m.
- des rampes d'accès aux constructions.
- des dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, élévateurs, etc…).

L'emprise au sol maximale des constructions et de leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 50 %.

Toutefois, cette emprise est portée à 80 % pour les constructions à usage hospitalier ainsi que pour les équipements collectifs présentant un intérêt général.

ARTICLE UC 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

- **Conditions de mesure**

  La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant ou excavé pour la réalisation du projet.

  La hauteur est calculée à l'aplomb de l'égout du toit.

- **Hauteur absolue**

  La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder :

  – **Secteur UC** :

    · 10 mètres et R+2 *
    · 13 mètres et R+3 pour les constructions d'équipement collectif présentant un intérêt général et les logements de fonction correspondants.

  – **Secteur UCa** :

    · 10 mètres et R+2.*
    · 13 mètres et R+3 pour les constructions d'équipements collectif présentant un intérêt général.

  * Dans les secteurs délimités dans l'annexe graphique 7.10, en application de l'article L127-1 du code de l'urbanisme, la hauteur maximale des constructions pourra être majorée de 30 %, correspondant à un étage supplémentaire maximum, pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation. Toutefois, pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

  – **Secteur UCb** :

    · 7 mètres et R+1 pour les habitations.
    · 10 mètres et R+2 pour les hôtels et résidences hôtelières.

  La hauteur des pylônes et antennes pourra atteindre 15 mètres sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Clôtures

La hauteur totale, mur bahut compris, ne pourra excéder 2 mètres et le mur bahut ne pourra excéder 0,60 mètre.

Toutefois, la clôture des établissements d'enseignement pourra avoir une hauteur maximale de 2,50 mètres, sous réserve d'une intégration correcte.

Murs de soutènement

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,50 mètre.

Toutefois, cette hauteur pourra atteindre 2,50 mètres pour le soutènement des voies publiques.

Antennes et pylônes

La hauteur des pylônes et des antennes ne peut excéder 15 mètres par rapport au terrain naturel en cas d'implantation isolée et 4 mètres au-dessus du support sur lequel ils ou elles sont implantés en cas d'installation sur un bâtiment.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

- **Dispositions générales**

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de telle manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.

- **Dispositions particulières**

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

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Les constructions annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux.

Les couvertures seront réalisées de préférence en matériaux traditionnels, c'est-à-dire en tuiles rondes de type canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé), sans mélange de tuiles plus claires ou de couleurs différentes. Toutefois, les toitures terrasses sont acceptables lorsqu'elles sont justifiées par l'architecture de la construction proposée. Des dispositions devront être prises pour intégrer les éléments de superstructure en saillie, tels que les locaux techniques ou machineries, conduits et gaines, etc... De plus, les couvertures d'équipements collectifs de caractère sportif présentant un intérêt général pourront être adaptées en fonction du type d'équipement.

Les matériaux utilisés pour les clôtures ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles devront être doublées d'une haie vive réalisée avec des essences locales. Les brise-vues en toiles, plastiques, canisses sont totalement proscrits.
Les hauteurs sont fixées à l'article UC10.

Les murs de restanques en pierres situés hors de l'emprise des constructions et des voies d'accès privatifs ne pourront être détruits.
Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle ou naturelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage,…). Le rythme des restanques sur les parcelles voisines sera respecté en conservant dans l'aménagement de la parcelle des hauteurs de murs comparables à l'existant.

Tout projet de devanture commerciale doit être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades, du sol jusqu'à l'égout de toiture et viser au rétablissement de son équilibre. Toute séparation entre la partie commerciale et les étages supérieurs, sous forme de fausse génoise ou corniche, est proscrite.

Les systèmes de climatisation devront être dissimulés.
Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain.

Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.

Les citernes de fuel ou de gaz devront être dissimulées.

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades et les balcons. Elles devront être installées dans les combles et, en cas d'impossibilité technique, en toiture sous réserve d'une bonne intégration.

Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient correctement intégrés dans les jardins privatifs lorsqu'ils existent ou sur les toitures.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

- **Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Exceptionnellement, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut :

- Soit réaliser directement les places de stationnement prévues ci-après sur un terrain lui appartenant dans son environnement immédiat (dans un rayon maximum de 300 mètres du terrain de l'opération concernée).

- Soit obtenir dans une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation les places de stationnement prévues ci-après.

- Soit acquérir dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation les places de stationnement prévues ci-après.

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

- **Dispositions particulières**

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

– ***Les constructions à usage d'habitation***

2 aires par logement.

– ***Les établissements commerciaux et les locaux artisanaux***

Une place pour 30 m² de SP.

– ***Les bureaux***

Une place pour 25 m² de surface de plancher de bureaux, et un local de 1 m² pour 50 m² de SP pour le stationnement des 2 roues.

– ***Les hôtels et restaurants***
Une place par chambre et une aire pour 10 m² de salle de restaurant.

- ***Les établissements d'enseignement***

· Pour les écoles du premier degré : 1 aire par classe et 1 aire par emploi administratif.
· Pour les autres établissements : 2 aires de stationnement par classe et 5 m² par classe pour le stationnement des deux roues.

– ***Les bâtiments hospitaliers et para-hospitaliers***

Une place de stationnement pour 3 chambres et une place par employé.

– **Les établissements recevant du public à l'exception de ceux intégrés aux établissements d'enseignement**

Une place pour 8 personnes accueillies.

– ***Les crèches***

Une aire de stationnement par emploi administratif et 1 aire de stationnement pour 4 enfants pouvant être accueillis.

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

ARTICLE UC 13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

- Il sera aménagé des jardins en pleine terre à raison de :

- 20 % de l'unité foncière pour les constructions à usage hospitalier ainsi que pour les équipements collectifs présentant un intérêt général,
- 30 % de l'unité foncière pour les autres constructions.

- Les espaces verts en pleine terre doivent comporter au moins un arbre de 2,50 mètres de tige pour 50 m² de terrain.

- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimale de 2,50 mètres de tige pour trois aires de stationnement.

- Les arbres situés dans l'emprise des futures constructions ne pourront être abattus qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite remplacés nombre pour nombre et avec des essences locales.

- Aucun autre arbre ne peut être abattu sauf si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou des biens (risque de chute). Dans tous les cas, l'abattage ne sera autorisé que s'il constitue l'ultime solution pour pallier tout risque ou dommage.

- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

- Les entités végétales remarquables mentionnées au document graphique sont classées comme espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et seront strictement respectées. Recensées à l'annexe du présent règlement (pièce n° 4.1), leur sauvegarde sera intégrée à tout projet de construction ou d'aménagement.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

SECTEUR DISCONTINU DOTE D'UNE DENSITE FAIBLE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD correspond à différents secteurs d'habitat pavillonnaire : Vallon d'Aussel – Saint-Barthélémy – Les Peyroues – Saint-Martin – Val de Mougins – Le Serre – Les Fouilles – Les Cabrières – Font Fouquier – Font Graissan – Notre Dame de Vie – L'Aubarède – Campane – Le Colombier…
L'ensemble des secteurs de la zone UD présente, à divers degrés, des sensibilités paysagères qui participent aux caractéristiques de la « Commune-Jardin ».

Elle comprend cinq secteurs :

- ***UD : Correspondent à un tissu bâti structuré sur des terrains de dimensions modestes.***
- ***UDa et UDa1 : Correspondent à un tissu bâti essentiellement constitué de pavillons et de villas implantés en recul par rapport à l'alignement et en ordre discontinu,***
- ***UDb et UDc : Correspondent à des secteurs résidentiels qui présentent une faible densité.***

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

◆ **RAPPEL :**

- Les démolitions sont soumises à autorisation préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
- L'édification de toute clôture est soumise aux dispositions prévues aux articles L.421-4 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

1.1 – Hors des zones soumises à des risques naturels

- Les constructions destinées à l'industrie et à l'entrepôt.
- Les hangars à usage agricole.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et avec la vocation de la zone et à l'exploitation des carrières.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules.
- L'installation de caravanes et de résidences mobiles visées aux articles R.421-23d et R.421-3j du Code de l'Urbanisme ainsi que le camping hors terrains aménagés.

- Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19k et R.421-23f du Code de l'Urbanisme, autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux).

- Les parcs d'attractions et les parcs résidentiels de loisirs.

- Les dépôts à ciel ouvert de véhicules, de piscines d'exposition et de matériels.

- Les constructions à usage de commerce de plus de 150 m² de SP à usage de vente.

- Les piscines à l'exception de celles mentionnées à l'article UD2 ci-dessous.

1.2 – <u>Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain de grande ampleur (GA:5), d'inondation et de feux de forêts</u>

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles indiquées à l'article UD2.2.

<u>ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES</u>

2.1 – <u>Hors des zones soumises à des risques naturels</u>

- En application de l'article L123-1-5 II du code de l'urbanisme, dans les secteurs délimités dans l'annexe 7.10, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme sera affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale. Ainsi, il sera réalisé dans les opérations énumérées ci-après un pourcentage de logements locatifs sociaux répondant aux critères de la loi SRU.
  Cette servitude s'applique aux constructions neuves. Elle s'applique également aux modifications de constructions existantes en cas de création de nouveaux logements par division ou dans le cas de changement de destination ; ainsi qu'aux divisions de propriétés en vue de créer des lots à bâtir dans le cadre d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager.

  - opération de 4 à 10 logements : 35 % minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif social.*
  - opération de 11 à 25 logements : 40 % minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif social.*
  - opération de plus de 25 logements : 50 % minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif social.*

  * Le nombre de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU sera arrondi à l'unité à plus proche.

- Dans l'ensemble de la zone, le règlement s'oppose aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme. La totalité des règles du PLU s'applique à chaque terrain ou unité issu d'une division, ainsi qu'à chaque construction, sauf pour ce qui concerne les ouvrages techniques, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- Les piscines à condition qu'elles soient réalisées sur des terrains de plus de 400 m².

- Les exhaussements ou affouillements du sol naturel autorisés seront réalisés sous réserve de leur inscription correcte dans le site, à au moins 5 mètres des limites séparatives et devront avoir une profondeur ou une hauteur inférieure à 1,50 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, à l'exception de ceux liés à l'exploitation des carrières et du domaine public autoroutier sans limitation de hauteur, et de ceux soutenant les voies publiques limités à 2,50 mètres.

- Les sous-sols ayant un accès (rampes, escaliers) sur l'extérieur sous réserve d'une étude technique garantissant la protection du sous-sol contre le risque de ruissellement.

- Les aménagements, ouvrages liés ou nécessaires à l'exploitation de l'autoroute.

2.2 – Dans les zones soumises à des risques naturels

2.2.1. – *Risques de mouvements de terrain de grande ampleur (GA:5)*

- Les piscines et les locaux annexes aux constructions existantes.
- L'extension, limitée à 15 m² de SP des constructions à usage d'habitations existantes.

2.2.2 – *Risques inondation*

a) Zone de risque fort

- Les changements de destination des bâtiments existants à condition de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées au risque.
- Les surélévations des bâtiments existants à condition de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées au risque.
- Les clôtures sans mur bahut et portails à claire voie permettant d'assurer le libre écoulement des eaux.
- Les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments à condition de ne pas aggraver les risques ou de ne pas en créer de nouveaux.
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque à condition de ne pas les aggraver par ailleurs.
- Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré à condition que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité des biens soit réduite.
- Les infrastructures et réseaux publics à condition de ne pas entraver l'écoulement des crues et de ne pas aggraver le risque.

b) Zone de risque modéré

- Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cf. articles 1 et 2 ci-dessus) à condition que la cote d'implantation du plancher le plus bas se situe 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence mentionnée sur les annexes graphiques n° 7.1.4.
- Les sous-sols d'une hauteur sous plafond inférieure à 1,20 mètre.
- Les clôtures sans mur bahut et portails à claire voie permettant d'assurer le libre écoulement des eaux.

c) Zone d'expansion des crues

- Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cf. articles 1 et 2 ci-dessus) à condition que le plancher du premier niveau aménagé soit surélevé d'un mètre du terrain naturel existant côté vallon. De fait, la hauteur maximale de la construction à l'égout du toit est augmentée d'un mètre.
- Les sous-sols d'une hauteur sous plafond inférieure à 1,20 mètre.
- Les clôtures sans mur bahut et portails à claire voie permettant d'assurer le libre écoulement des eaux.

2.2.3 – *Risques incendies de forêt*

- Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cf. articles 1 et 2 ci-dessus), sous réserve qu'elles soient autorisées par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt (annexe n° 7.3.2), et qu'elles respectent les prescriptions de ce dernier

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules automobiles ne peut avoir une largeur inférieure à :

- 5 mètres de chaussée desservant entre 1 et 10 logements,
- 5 mètres de chaussée + 2 mètres de trottoirs desservant plus de 10 logements,
- 3,50 mètres de chaussée pour les voies en sens unique,
- 5 mètres de chaussée + 2 mètres de trottoir pour toute autre destination.

Les voies nouvelles, en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement d'un diamètre de 15 mètres minimum à la bordure du trottoir.

Les voies d'accès privatives ainsi que les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules, devront être réalisées en matériaux perméables.

Les portails devront être implantés en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement d'une voie publique. Lorsqu'il s'agit d'une voie privée ouverte à la circulation publique ils seront implantés en retrait de 5 mètres par rapport à la limite de la voie. De plus des pans coupés devront être créés afin d'assurer une bonne visibilité pour l'entrée et la sortie des véhicules.

- **Condition d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc..

Tout groupe de garages ne peut avoir plus d'une entrée et d'une sortie par voie le desservant.

ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- **Assainissement**

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau.

Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et être conçus afin de permettre une raccordement au réseau public d'eaux usées, lorsque celui-ci aura été réalisé.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être stockées sur le terrain à concurrence de 100 litres par m² imperméabilisé puis :

- Soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales par le biais d'un limiteur de débit.

- Soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, dispersées à la surface du terrain à plus de 5 mètres des limites séparatives dans les conditions identiques à celles qui existaient en limite de parcelle avant toute intervention.

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

Les bassins à vidange gravitaire devront être privilégiés par rapport aux bassins à vidange par pompe de relevage.

En l'absence de système de rétention :

- Lors d'une augmentation de la surface imperméabilisée d'une propriété, qu'elle soit soumise à d'une demande d'autorisation d'urbanisme ou pas, le volume du bassin exigé pour la rétention des eaux de pluie sera calculé en tenant compte des surfaces imperméabilisées existantes.

- Lors d'un détachement de parcelle d'une propriété bâtie en vue de créer un ou plusieurs lots à bâtir, il sera exigé la création d'un système de rétention pour le bâti existant avant toute division.

Les projets de permis d'aménager pour la création de lotissements devront faire apparaître un système de rétention dimensionné pour la totalité des surfaces imperméabilisées susceptibles d'être réalisées sur l'ensemble des lots créés.

Pour les programmes de grande ampleur, le concepteur du projet devra privilégier le regroupement des capacités de rétention, plutôt que multiplier les petites entités.

La solution "bassin de rétention" est la plus classique.

A titre d'information, différentes techniques alternatives sont proposées :
- à l'échelle de la construction : toitures terrasses
- à l'échelle de la parcelle : bassins à ciel ouvert ou enterrés, noues, infiltration

- au niveau des voiries : chaussées à structure réservoir, chaussées poreuses, pavées, enrobés drainants
- systèmes absorbants : tranchées filtrantes, puits d'infiltration, tranchées drainantes.

Les solutions retenues en matière de collecte, rétention, infiltration et évacuation, devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager.

A cet effet, une étude hydrogéologique prescrivant le système de rétention et la gestion des eaux pluviales pourra être exigée lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

La conception des bassins devra permettre le contrôle du volume utile lors de leur construction ou dans le cadre des constats d'achèvement des travaux ainsi que pour des visites ultérieures du service gestionnaire.
Le choix des techniques mises en œuvre devra garantir une efficacité durable et un entretien aisé.

Pour les aires de lavage et stations-services un système de traitement séparé des eaux pluviales sera exigé – Système de décantation de l'eau constitué d'un compartiment du bassin principal ou d'un bassin séparé dédié à la fonction de traitement -.

- **Divers**

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au-delà de la marge de reculement figurant sur les documents graphiques.

Toutefois, le long de l'autoroute A8 et de la RD 6185 (pénétrante Cannes-Grasse), les constructions à un autre usage que l'habitation pourront s'implanter à 10 mètres en deçà de la marge de recul indiquée sur les documents graphiques.

En l'absence d'indications graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5 mètres dans les secteurs UD, UDa, UDa1, 7 mètres dans les secteurs UDb et UDc.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Secteurs UD, UDa et UDa1

Les constructions et bassins des piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.
Les annexes aux habitations (garage, abri voiture, abri de jardin, abri piscine) d'une hauteur maximale de 3 mètres seront admises en deçà des 5 mètres dans le respect d'une distance minimale d'un mètre par rapport à la limite séparative à condition que leur linéaire, toutes annexes et limites confondues ne dépasse pas 10 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux limites bordant un vallon.

Secteurs UDb et UDc

Les constructions et bassins des piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 7 mètres des limites séparatives.

Tous secteurs

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration d'un bâtiment à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U.. Dans ce cas, l'emprise au sol du bâtiment existant devra être respectée.

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

A l'exception des annexes aux habitations (garage, abri voiture, abri de jardin, abri piscine), des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les bâtiments devront être implantés à une distance minimale de 6 mètres les uns des autres en secteurs UD, UDa, UDa1 et de 10 mètres en secteurs UDb et UDc.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol du volume de construction, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, abris voitures, bassins de piscines etc…) exception faite :
- des éléments de modénature ou architecturaux inférieurs à 220 cm de débord (oriels, balcons, débords de toiture, décrochés, etc…). Ces éléments sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol pour leur partie excédant 220 cm.
- des terrasses maçonnées inférieures à 20 m², de plain-pied avec le rez-de-chaussée et d'une hauteur inférieure à 0,40 m.
- des rampes d'accès aux constructions.
- des dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, élévateurs, etc…)

Le coefficient d'emprise au sol maximale des constructions sur chaque unité foncière est fixé à :

Secteurs UD, UDa, UDa1, UDb : 15 % *

* Dans les secteurs délimités dans l'annexe graphique 7.10, en application de l'article L127-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol pourra être majorée de 50 % pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation dans les secteurs délimités sur le plan de zonage du PLU. Toutefois, pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Secteur UDc : 10 %

Toutefois :

- Pour les constructions à usage d'hôtel, d'hôtel-restaurant et de maison de retraite, le coefficient d'emprise au sol est porté à 30 % dans les secteurs UD, UDa, UDa1, à 15 % dans le secteur UDc.

- Pour les constructions de service public présentant un intérêt général, et pour les serres agricoles il est porté à 50 %.

ARTICLE UD 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

- **Conditions de mesure**

- **Hauteur absolue**

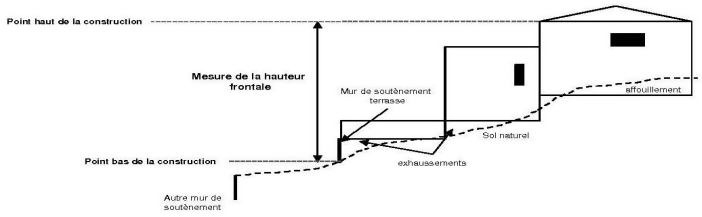
La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant ou excavé pour la réalisation du projet jusqu'à l'aplomb de l'égout du toit.

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres et R+1.

Cependant, cette hauteur peut être dépassée pour les hôtels et les maisons de retraite ainsi que pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif. Dans ce cas la hauteur, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 10 mètres et R+2.

- **Hauteur frontale**

La hauteur frontale d'une construction édifiée en gradins sur pente est la différence de hauteur mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse et le point le plus bas de la construction. 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 sera comprise dans le calcul de la hauteur frontale si le mur en question est à une distance inférieure à 4 mètres du point bas de la construction.



La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 10 mètres.
Cette règle ne s'applique pas aux constructions d'hôtels, de maisons de retraite, aux opérations bénéficiant d'une majoration du volume constructible en application de l'article L127-1, ainsi qu'aux constructions ou installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut, lorsqu'il existe, ne doit pas avoir plus de 0,60 mètre de hauteur au-dessus du sol.

Murs de soutènement

Les murs de soutènement ne peuvent excéder une hauteur de 1,50 mètre.

Toutefois, cette hauteur pourra atteindre 2,50 mètres pour le soutènement des voies publiques.

Antennes et pylônes

La hauteur des pylônes et des antennes ne peut excéder 15 mètres.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

- **Dispositions générales**

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de telle manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.

- **Dispositions particulières**

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

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Les constructions annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux.

Les couvertures seront réalisées de préférence en matériaux traditionnels, c'est-à-dire en tuiles rondes de type canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé), sans mélange de tuiles plus claires ou de couleurs différentes. Toutefois, les toitures terrasses sont acceptables lorsqu'elles sont justifiées par l'architecture de la construction proposée. Des dispositions devront être prises pour intégrer les éléments de superstructure en saillie, tels que les locaux techniques ou machineries, conduits et gaines, etc..

Les matériaux utilisés pour les clôtures ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles devront être doublées d'une haie vive réalisée avec des essences locales. Les brise-vues en toiles, plastiques, canisses sont totalement proscrits.
Les hauteurs sont fixées à l'article UD10.

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés.

Les climatiseurs ne devront en aucun cas être installés en saillie sur l'extérieur de la façade, ni même posés sur les balcons. Ils devront être dissimulés.

Murs de restanques en pierres : les murs de restanques en pierres situés hors de l'emprise des constructions et des voies d'accès privatifs ne pourront être détruits.
Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle ou naturelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage,…). Le rythme des restanques sur les parcelles voisines sera respecté en conservant dans l'aménagement de la parcelle des hauteurs de murs comparables à l'existant.

Murs de soutènement et de clôture : suivant la qualité de la maçonnerie qui les constitue, ils seront en pierres apparentes ou enduits. Les murs cyclopéens sont interdits.

Tout projet de devanture commerciale doit être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades, du sol jusqu'à l'égout de toiture et viser au rétablissement de son équilibre. Toute séparation entre la partie commerciale et les étages supérieurs, sous forme de fausse génoise ou corniche, est proscrite.

Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain.

Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.

Les citernes de fuel et de gaz doivent être dissimulées.

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades et les balcons. Elles devront être installées dans les combles et, en cas d'impossibilité technique, en toiture sous réserve d'une bonne intégration.

Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient correctement intégrés dans les jardins privatifs lorsqu'ils existent ou sur les toitures.

ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

- **Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

- **Dispositions particulières**

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

- ***Les constructions à usage d'habitation***

3 aires par logement.

- ***Les constructions à usage de résidence de tourisme***

1,5 aire par logement.

- ***Les commerces et les locaux artisanaux***

Une place pour 30 m² de SP.

- **Les bureaux**

Une place pour 25 m² de surface de plancher de bureaux, et un local de 1 m² pour 50 m² de SP pour le stationnement des 2 roues.

- ***Les hôtels et restaurants***

Une place par chambre et une aire pour 10 m² de salle de restaurant.

- ***Les établissements d'enseignement***

  - Pour les écoles du premier degré : 1 aire par classe et 1 aire par emploi administratif.
  - Pour les autres établissements : 2 aires de stationnement par classe et 5 m² par classe pour le stationnement des deux roues.

- ***Les bâtiments hospitaliers et para-hospitaliers***

Une place de stationnement pour 3 chambres et une place par employé.

- ***Les bâtiments recevant du public***

Une aire de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

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

ARTICLE UD 13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

- Il sera aménagé des jardins en pleine terre à raison de 50 % de l'unité foncière dans les secteurs UD, UDa, UDa1 et de 70 % en secteurs UDb et UDc.
  Ce pourcentage pourra être porté à 40 % en secteur UDb en cas de création de parcs de stationnements couverts par des pergolas végétalisées dans le cadre de programmes de logements collectifs.

- Les surfaces imperméabilisées ne pourront excéder 30 % de la surface du terrain ou de l'unité foncière.

- Les espaces verts en pleine terre doivent comporter au moins un arbre de 2,50 mètres de tige pour 50 m² de terrain.

- Les aires de stationnement non situées sur des constructions doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimale de 2,50 mètres de tige pour trois aires de stationnement.

- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

- Les arbres existants devant être abattus parce que situés dans l'emprise des constructions et aménagements projetés ne pourront l'être qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite remplacés nombre pour nombre et avec des sujets d'au moins 2,50 mètres de tige d'essences locales.

- Aucun autre arbre ne peut être abattu sauf si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou des biens (risque de chute). Dans tous les cas, l'abattage ne sera autorisé que s'il constitue l'ultime solution pour pallier tout risque ou dommage.

- Les entités végétales remarquables mentionnées au document graphique sont classées comme espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et seront strictement respectées. Recensées à l'annexe du présent règlement (pièce n° 4.1), leur sauvegarde sera intégrée à tout projet de construction ou d'aménagement.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

SECTEUR D'ACCUEIL DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

CARACTERE DE LA ZONE

Secteur de la clinique de la Grangéa, la zone UE correspond à un secteur spécifique d'accueil des équipements collectifs.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

- **RAPPEL :**

  - Les démolitions sont soumises à autorisation préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
  - L'édification de toute clôture est soumise aux dispositions prévues aux articles L.421-4 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UE2.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

Sous réserve qu'elles soient autorisées par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt (annexe n° 7.3.2) et qu'elles respectent les prescriptions de ce dernier :

- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone.

- Les bâtiments hospitaliers et para-hospitaliers.

- Les équipements collectifs présentant un intérêt général.

- Les sous-sols ayant un accès (rampes, escaliers) sur l'extérieur sous réserve d'une étude technique garantissant la protection du sous-sol contre le risque de ruissellement

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

  Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.

A l'exception des voies en impasse, aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules automobiles ne peut avoir une largeur inférieure à 5 mètres de plate-forme.

Les voies nouvelles, en impasse, ne doivent pas avoir une longueur qui excède 50 mètres ; elles doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement d'un diamètre de 15 mètres minimum à la bordure du trottoir.

Les voies d'accès privatives, aires de manœuvres et de stationnement des véhicules devront être réalisées en matériaux perméables.

- **Condition d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc..

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

- **Assainissement**

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être stockées sur le terrain à concurrence de 100 litres par m² imperméabilisé puis :

- Soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales par le biais d'un limiteur de débit.

- Soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, dispersées à la surface du terrain à plus de 5 mètres des limites séparatives dans les conditions identiques à celles qui existaient en limite de parcelle avant toute intervention.

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

- **Divers**

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UE 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

- **Conditions de mesure**

  La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant ou excavé pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.

- **Hauteur absolue**

  La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder : 9 mètres et R+2.

  Clôtures

  La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres au-dessus du sol naturel. Le mur bahut, lorsqu'il existe, ne doit pas avoir plus de 0,60 mètre de hauteur au-dessus du sol.

  Murs de soutènement:

  Les murs de soutènement ne peuvent excéder une hauteur de 1,50 mètre.

  Antennes et pylônes

  La hauteur des pylônes et des antennes ne peut excéder 15 mètres par rapport au terrain naturel en cas d'implantation isolée et 4 mètres au-dessus du support sur lequel ils ou elles sont implantés en cas d'installation sur un bâtiment.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

- **Dispositions générales**

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de telle manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.

- **Dispositions particulières**

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes.

Des dispositions devront être prises pour intégrer les éléments de superstructure en saillie, tels que les locaux techniques ou machineries, conduits et gaines, etc..

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés ainsi que les imitations de matériaux.

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

Murs de restanques en pierres : les murs de restanques en pierres situés hors de l'emprise des constructions et des voies d'accès privatifs ne pourront être détruits.
Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle ou naturelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage,…). Le rythme des restanques sur les parcelles voisines sera respecté en conservant dans l'aménagement de la parcelle des hauteurs de murs comparables à l'existant.

Les matériaux utilisés pour les clôtures ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles devront être doublées d'une haie vive réalisée avec des essences locales. Les brise-vues en toiles, plastiques, canisses sont totalement proscrits.
Les hauteurs sont fixées à l'article UE10.

Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain.

Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.

Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées.

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades et les balcons. Elles devront être installées dans les combles et, en cas d'impossibilité technique, en toiture sous réserve d'un bonne intégration.

Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient correctement intégrés dans les jardins privatifs lorsqu'ils existent où sur les toitures.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

- **Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

- **Dispositions particulières**

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

– ***Les constructions à usage d'habitation***

2 aires par logement.

– ***Les bâtiments hospitaliers et para-hospitaliers***

Une place de stationnement pour 3 chambres et une place par employé.

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

ARTICLE UE 13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte, stationnement et cours de récréation doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre de 2,50 mètres de tige pour 50 m² de terrain.

- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimale de 2,50 mètres de tige pour deux aires de stationnement.

- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

- Aucun arbre, situé hors emprise d'une construction autorisée, ne peut être abattu sauf si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou des biens (risque de chute). Dans tous les cas, l'abattage ne sera autorisé que s'il constitue l'ultime solution pour pallier tout risque ou dommage.

- Les entités végétales remarquables mentionnées au document graphique sont classées comme espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et seront strictement respectées. Recensées à l'annexe du présent règlement (pièce n° 4.1), leur sauvegarde sera intégrée à tout projet de construction ou d'aménagement.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

SECTEUR D'ACCUEIL D'ACTIVITES TERTIAIRES ET D'HABITATIONS

CARACTERE DE LA ZONE

Partie intégrante de la technopole de Sophia-Antipolis, la zone UF est principalement destinée à l'accueil d'activités tertiaires et d'habitations. Elle recouvre la totalité de la partie urbanisée de la Z.A.C. du Font de l'Orme approuvée le 8 octobre 1986, supprimée par délibération du Conseil Municipal du 10 octobre 2016. Elle est composée de trois secteurs UFa, UFb et UFc qui se distinguent par la destination des constructions autorisées.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

◆ **RAPPEL :**

- Les démolitions sont soumises à autorisation préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
- L'édification de toute clôture est soumise aux dispositions prévues aux articles L.421-4 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UF 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation dans les secteurs UFb et UFc à l'exception de celles autorisées à l'article UF2.
- Les constructions à usage hospitalier et d'hébergement hôtelier dans les secteurs UFb et UFc.
- Les constructions à usage artisanal et d'entrepôts dans les secteurs UFa et UFc.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, autres que celles liées à une activité en rapport avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19k et R.421-23f du Code de l'Urbanisme, autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux).
- Les aménagements visés aux articles R.421-19j et R.421-23e du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules.
- L'installation de caravanes et de résidences mobiles visées aux articles R.421-23d et R.421-3j du Code de l'Urbanisme ainsi que le camping hors terrains aménagés.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage y compris le camping à la ferme
- Les habitations légères de loisirs visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil.
- Les parcs d'attractions et les parcs résidentiels de loisirs.

- Les carrières.

- Les constructions et installations à usage agricole.

ARTICLE UF 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage de logements de fonction si elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone, et toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cf. article 1 ci-dessus), sous réserve qu'elles soient autorisées par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt (annexe n° 7.3.2), et qu'elles respectent les prescriptions de ce dernier.
Les sous-sols ayant un accès (rampes, escaliers) sur l'extérieur sous réserve d'une étude technique garantissant la protection du sous-sol contre le risque de ruissellement.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- **Accès**

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

  Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- **Voirie**

  La création de voies publiques ou privées communes, ou privées ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :
  - Largeur minimale de chaussée : 3,50 mètres.
  - L'arrêt du revêtement de la bande de roulement ne pourra être fait qu'avec des éléments au même niveau que la bande de roulement.

ARTICLE UF 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- **Eau potable**

  Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

- **Assainissement**

  Assainissement des eaux usées

  Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau.

  Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être stockées sur le terrain à concurrence de 120 litres par m² imperméabilisé puis :

- Soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales par le biais d'un limiteur de débit.

- Soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, dispersées à la surface du terrain à plus de 5 mètres des limites séparatives dans les conditions identiques à celles qui existaient en limite de parcelle avant toute intervention.

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

- **Divers**

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UF 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé**.**

ARTICLE UF 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- **Avenue Maurice Donat**

L'implantation des bâtiments doit respecter la marge de reculement indiquée aux documents graphiques.

En l'absence d'indications graphiques, les constructions peuvent s'implanter sur l'alignement si elles sont projetées parallèlement ou perpendiculairement à la voie. Dans tous les autres cas, elles doivent être implantées au moins à 10 mètres de l'alignement.

- **Allée des Ormes**

Les constructions doivent s'implanter sur l'alignement ou, dans le secteur UFa, en recul de 10 mètres par rapport à cet alignement. Dans ce dernier cas, la clôture pourra être implantée à l'alignement.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.

ARTICLE UF 7 – IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter les marges de recul par rapport à l'axe de la ligne d'électricité THT indiquées sur le document graphique.

En l'absence d'indications graphiques, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives, sauf cas de mitoyenneté.

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

Non réglementé.

ARTICLE UF 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 60 % de la superficie du terrain en UFa
- 50 % de la superficie du terrain en UFb et UFc

ARTICLE UF 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

- **Conditions de mesure**

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux ou excavé, jusqu'au point le plus haut de la construction, superstructures et toitures incluses.

- **Hauteur absolue**

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 11 mètres.

Toutefois, dans le secteur UFa*, le long de l'avenue Maurice Donat, la hauteur absolue est limitée à 10 mètres.

* Dans les secteurs délimités dans l'annexe graphique 7.10, en application de l'article L 151-28-2° (ancien article L127-1) du code de l'urbanisme, la hauteur maximale des constructions pourra être majorée de 30 %, correspondant à un étage supplémentaire maximum, pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation. Toutefois, pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Clôtures

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 mètre au-dessus du sol naturel.

Murs de soutènement

Les murs de soutènement ne peuvent excéder une hauteur de 1,50 mètre.

Antennes et pylônes

La hauteur des pylônes et des antennes ne peut excéder 15 mètres par rapport au terrain naturel en cas d'implantation isolée et 4 mètres au-dessus du support sur lequel ils ou elles sont implantés en cas d'installation sur un bâtiment.

ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

- **Dispositions générales**

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux

sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Dispositions particulières**

Bâtiments

Les toitures pourront être soit en tuiles, soit en terrasses.

Clôtures : L'édification des clôtures devront respecter les prescriptions suivantes :

- Hauteur maximale : 1,60 mètre.
- L'ossature sera constituée de montants métalliques à peindre de section ronde, carrée, triangulaire ou rectangulaire, sans jambages de contreventement ou de renfort. Les fondations des points de scellement ne dépasseront pas du sol.
- La clôture sera en grillage soudé à mailles rectangulaires ou carrées.
- Elles seront implantées suffisamment en recul sur la limite de propriété pour permettre de part et d'autre la réalisation de bouquets de végétation.

Talus et murets

- Les murets de soutènement et les talus de déblais ou de remblais ne pourront dépasser 2,50 mètres en plus ou en moins à l'aplomb de leur arête par rapport au terrain naturel avant travaux.
- Les murs seront exécutés en pierres sèches.
- Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation dense, selon les indications de l'article UF13.

Aspect extérieur des réseaux

- Les raccordements aux réseaux sont obligatoirement enterrés.

ARTICLE UF 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

- **Dispositions générales**

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques et privées.

- **Dispositions particulières**

Il est exigé pour :

– ***Les constructions à usage d'habitation***

Une aire de stationnement par logement ou 60 m² de SP.

– ***Les établissements d'enseignement***

- Pour les écoles du premier degré : 1 aire par classe et 1 aire par emploi administratif.
- Pour les autres établissements : 2 aires de stationnement par classe et 5 m² par classe pour le stationnement des deux roues.

– ***Les constructions à usage de bureaux ou services***

Une aire de stationnement pour 25 m² de SP.

– ***Les établissements hospitaliers (cliniques, laboratoires, etc..)*** :

Une aire de stationnement pour 2 lits.

- ***Les hôtels***

  9 aires de stationnement pour 10 chambres.

- ***Les restaurants***

  Une aire de stationnement pour 5 places d'accueil.

- ***Les établissements recevant du public***

  Une aire de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

- ***Les établissements industriels***

  Une aire de stationnement pour 50 m² de SP.

50 % du total des aires de stationnement devront être réalisés, soit en sous-sol, soit sous l'emprise des bâtiments, soit dans des constructions propres.

N.B. : La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UF 13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

- Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantées de manière à préserver les arbres existants.

- Aucun arbre, situé hors emprise d'une construction autorisée, ne peut être abattu sauf si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou des biens (risque de chute). Dans tous les cas, l'abattage ne sera autorisé que s'il constitue l'ultime solution pour pallier tout risque ou dommage.

- Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés par des arbres équivalents.

- Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts plantés, et ce à raison d'un arbre de haute tige de diamètre 10 - 12 cm par 50 m² d'espaces verts. Les arbres existants conservés, d'un diamètre supérieur à 15 cm, pourront être décomptés.

- Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige de diamètre 10 - 12 cm par place de stationnement.

- Les clôtures, lorsqu'elles existent, devront être plantées de part et d'autre sous forme de massif végétal et sans alignement à raison de :

  · 2 sujets arbustifs par mètre linéaire de clôture.
  · 1 arbre de haute tige de diamètre 10 - 12 cm par 6 ML de clôture.

- Les entités végétales remarquables mentionnées au document graphique sont classées comme espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et seront strictement respectées. Recensées à l'annexe du présent règlement (pièce n° 4.1), leur sauvegarde sera intégrée à tout projet de construction ou d'aménagement.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

LIEUDIT TOURNAMY – CENTRE DE VIE / CŒUR DE MOUGINS

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UG correspond au nouveau centre de vie, « cœur de Mougins », développé sur la commune. Le quartier a pour vocation principale d'accueillir des équipements publics et collectifs, des immeubles de logements ainsi que des services et commerces.

Cette zone est divisée en deux secteurs :

- ***UGa à vocation d'équipement public ou collectif, de commerces, de bureaux et services ;***
- ***UGb à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerces, de services, de bureaux et d'équipement public ou collectif.***

Les constructions y sont autorisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation du secteur Tournamy « Cœur de Mougins » pour les parties concernées.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

RAPPEL :

- Les démolitions sont soumises à autorisation préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
- L'édification de toute clôture est soumise aux dispositions prévues aux articles L.421-4 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UG 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Sauf exceptions visées à l'article UG2, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements suivants :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles autorisées à l'article UG2 ;
- Les constructions ou installations nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt ;
- Les habitations légères de loisirs, l'installation de caravanes, les résidences mobiles ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les dépôts de véhicules et de matériaux ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de campings, les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs ;
- Les héliports, les activités aéronautiques civiles ;
- Les constructions ou installations à usage d'habitations dans le secteur UGa ;
- Les constructions ou installations à usage d'hébergement hôtelier (hôtel, résidence de tourisme, etc.) dans le secteur UGa ;

- Toute construction dans la partie du secteur UGa qui est située en zone R de danger fort du risque feu de forêt au PPRif en vigueur ;

Dans le secteur UGb, pour l'îlot 1 (cf. Orientation d'Aménagement et de Programmation) : Toute construction à usage d'habitation en rez-de-chaussée donnant sur une place (commerces sous arcades obligatoires).

ARTICLE UG 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage de bureaux, de services et d'équipement public ou collectif si elles sont compatibles avec le caractère urbain et habité du centre-ville et si, pour le secteur UGb situé en zone B1a du risque feu de forêt, les prescriptions mentionnées aux articles 3 à 7 de la zone B1 du PPRif sont respectées (conditions de desserte, etc.) ;

- Dans le secteur UGb situé en zone B1a du risque feu de forêt : Les constructions à usage de commerce et si elles sont compatibles avec le caractère urbain et habité du centre-ville et si les prescriptions mentionnées aux articles 3 à 7 de la zone B1a du PPRif sont respectées (conditions de desserte, etc.) pour les parcelles en zone B1a du risque feu de forêt ;

- Dans le secteur UGb situé en zone GA de la carte d'Aléa Mouvements de terrain, lorsque la problématique est limitée à une unité foncière : Les constructions et installations sous réserve que soient mises en œuvre les confortations suffisantes à la stabilisation des sols ;

- Dans le secteur UGb : Les constructions à usage d'habitation à condition de respecter les seuils de mixité sociale imposés dans la pièce n°6 du PLU « Liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme » ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) relevant des régimes de la déclaration, de l'enregistrement ou de l'autorisation sous réserve qu'elles soient nécessaires à la vie du secteur et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour éviter ou tout au moins réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels ;

- Les clôtures dans le respect de l'article UG11 ;

- Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation autorisés dans la zone, s'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et s'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;

- Les sous-sols ayant un accès (rampes, escaliers) sur l'extérieur sous réserve d'une étude technique garantissant la protection du sous-sol contre le risque de ruissellement ;

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant, compte tenu notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

Les voies d'accès devront être disposées au mieux suivant les courbes de niveaux dans les sites pentus (pente en long inférieure à 15% pour les voies liées à la protection civile).

Aucune voie ouverte à la circulation des véhicules automobiles ne peut avoir une largeur inférieure à :

- 5 mètres de chaussée + 1 trottoir d'1,5 m de passage libre desservant plus de 10 logements,
- 3,50 mètres + 1 trottoir d'1,5 m de passage libre pour les voies en sens unique.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement d'un diamètre de 15 mètres minimum à la bordure du trottoir.

ARTICLE UG 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution sous pression.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

3. Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions, de toute surface imperméable doivent être stockées sur le terrain à concurrence de 120 litres par m² imperméabilisé puis :

- Soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales par le biais d'un limiteur de débit ;
- Soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, dispersées à la surface du terrain à plus de 5 mètres des limites séparatives dans les conditions identiques à celles qui existaient en limite de parcelle avant toute intervention.

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

Les bassins à vidange gravitaire devront être privilégiés par rapport aux bassins à vidange par pompe de relevage.

Les projets de permis d'aménager pour la création de lotissements devront faire apparaître un système de rétention dimensionné pour la totalité des surfaces imperméabilisées susceptibles d'être réalisées sur l'ensemble des lots créés.

Pour les programmes de grande ampleur, le concepteur du projet devra privilégier le regroupement des capacités de rétention, plutôt que multiplier les petites entités.

La solution "bassin de rétention" est la plus classique.

A titre d'information, différentes techniques alternatives sont proposées :
- à l'échelle de la construction : toitures terrasses ;
- à l'échelle de la parcelle : bassins à ciel ouvert ou enterrés, noues, infiltration ;

- au niveau des voiries : chaussées à structure réservoir, chaussées poreuses, pavées, enrobés drainants ;
- systèmes absorbants : tranchées filtrantes, puits d'infiltration, tranchées drainantes.

Les solutions retenues en matière de collecte, rétention, infiltration et évacuation, devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager.

A cet effet, une étude hydrogéologique prescrivant le système de rétention et la gestion des eaux pluviales pourra être exigée lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

La conception des bassins devra permettre le contrôle du volume utile lors de leur construction ou dans le cadre des constats d'achèvement des travaux ainsi que pour des visites ultérieures du service gestionnaire.

Le choix des techniques mises en œuvre devra garantir une efficacité durable et un entretien aisé.

Pour les aires de lavage et stations-services un système de traitement séparé des eaux pluviales sera exigé – Système de décantation de l'eau constitué d'un compartiment du bassin principal ou d'un bassin séparé dédié à la fonction de traitement.

4. Electricité et télécommunication

- Constructions, installations et aménagements existants :

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront préférentiellement réalisés en souterrain. Dans le cas contraire et notamment en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

- Constructions, installations et aménagements neufs :

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront obligatoirement réalisés en souterrain.

ARTICLE UG 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UG 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, à l'exception des niveaux en sous-sol, doivent s'implanter :

- Pour l'îlot 1 :
  - A l'intérieur des limites de l'îlot ;
  - A l'alignement d'une place ouverte à réaliser ;
  - Les constructions pourront s'implanter en limite du domaine public.
- Pour les autres îlots :
  - A l'intérieur des limites de l'îlot ;
  - Les constructions pourront s'implanter en limite du domaine public.

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés à l'alignement ou en retrait ou sur le domaine public en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

ARTICLE UG 7 – IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, les voiries internes, les stationnements en surface ou en souterrain et rampes d'accès peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

Le point le plus proche d'une piscine doit se trouver à une distance de 3 mètres minimum de la limite séparative si la piscine ne génère pas un exhaussement du terrain naturel supérieur à 0,60 m. Si la piscine entraîne un exhaussement de sol égal ou supérieur à 0,60 m, le point le plus proche de la dite piscine doit se trouver à une distance de 5 mètres minimum de la limite séparative.

ARTICLE UG 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UG 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être édifiées dans les îlots déterminés et précisés dans les orientations d'aménagement et de programmation du secteur Tournamy « Cœur de Mougins ».

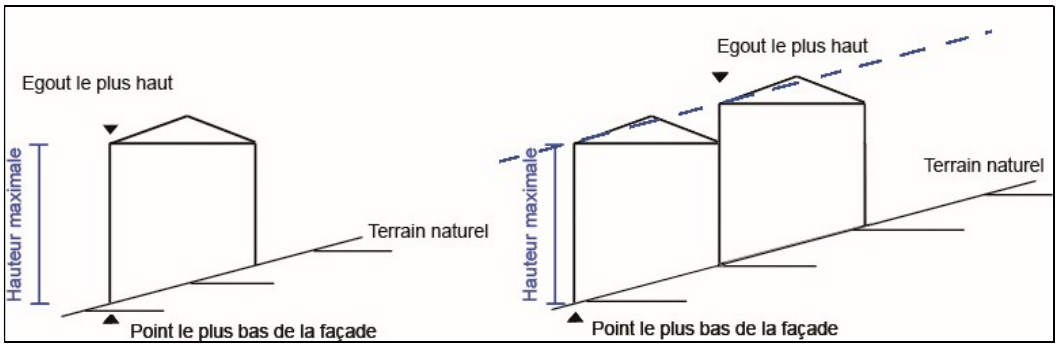
Pour les constructions non concernées par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'emprise au sol des constructions ne doit pas s'étendre au-delà de leur emprise existante à la date d'approbation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme, le 19 février 2015.

Sans objet pour les équipements publics.

ARTICLE UG 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas de chaque façade à partir du terrain naturel (avant travaux) ou excavé jusqu'à l'égout des couvertures y compris les parties en retrait conformément au croquis ci-après. Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.



Conditions de mesures de la hauteur en cas de pente

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Pour l'îlot 1, la hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas de chaque façade à partir de la place ouverte à réaliser jusqu'à l'égout des couvertures. La cote altimétrique de cette place aménagée ne devra en aucun cas dépasser la cote NGF 144,50.

Pour l'îlot 2, la hauteur des constructions est mesurée à partir des voies existantes ou à créer.

2. Hauteur absolue

Sauf hauteurs différentes imposées dans les orientations d'aménagement et de programmation du secteur Tournamy « Cœur de Mougins », la hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder :

- 12 m à l'égout du toit en secteur UGa ;
- 16 m à l'égout du toit en secteur UGb ;
- 17 m quel que soit le secteur pour les équipements publics d'intérêt général.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés les toitures, ouvrages techniques indispensables et cheminées dont le volume est limité par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 35 % maximum au-dessus du plan horizontal.

Un mur de soutènement ne peut en aucun cas dépasser une hauteur de 1,5 m.

Les derniers niveaux en attique (cf. OAP) devront être réalisés dans la limite de 80% de l'emprise de la construction en respectant un retrait minimum de 2,5 m.

La notion d'attique s'applique uniquement aux constructions à vocation d'habitat.

Des implantations dans la marge de retrait imposée pour les niveaux en attique pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à la desserte des étages (circulation verticale, ascenseur, escalier) sous réserve toutefois de leur parfaite intégration dans le site.

ARTICLE UG 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1. L'aspect extérieur des constructions - Façades

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art.

En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement.

Sont interdits : les enduits rustiques, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou revêtus et tous matériaux portant atteinte au caractère du site.

Une harmonie doit être trouvée entre les bâtiments pour créer un quartier cohérent.

La longueur des façades sans rupture architecturale est limitée à 50 mètres. Cette limitation ne concerne pas l'îlot 1.

Par ailleurs les arcades en rez-de-chaussée imposées dans cet îlot doivent présenter une continuité tout autour de la place ouverte à réaliser. Celles-ci ne pourront être ni fermées ni occultées.

Les équipements publics pourront avoir une architecture contemporaine ou moderne.

2. Les toitures

Les toitures pourront être à 4 pentes.

Le volume de la toiture est limité par un plan incliné à 30% - 35% maximum au-dessus du plan horizontal. Les matériaux de couverture doivent être en tuiles rondes de type canal ou romane.

Les équipements publics pourront avoir une toiture en harmonie avec leur architecture.

Les toitures en terrasse pourront être autorisées afin de permettre la réalisation d'opérations contemporaines de qualité parfaitement intégrées au site. Celles-ci devront être végétalisées et sécurisées par un muret de protection périphérique.

Les souches de cheminées doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées de manière à éviter les hauteurs de souches trop importantes.

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions.

3. Les éléments apposés au bâti

Tout projet de devanture commerciale doit être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades, du sol jusqu'à l'égout de toiture et viser au rétablissement de son équilibre. Toute séparation entre la partie commerciale et les étages supérieurs, sous forme de fausse génoise ou fausse corniche, est proscrite.

Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Elles devront faire l'objet d'une demande spécifique.

Il convient d'intégrer chaque fois que possible tout type d'équipements de façade dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport au nu extérieur de la façade et en tenant compte de la composition et de l'ordonnancement des ouvertures et de la façade.

Les dispositifs techniques, les éléments de climatisation, les paraboles et autres récepteurs numériques ou encore les sorties de chaudière en façade, doivent être intégrés à l'architecture des constructions et être positionnés de manière discrète et de manière à ne pas être perçus depuis les voies et emprises publiques :

- Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain ou sous génoise ou avant-toit.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les coffrets de compteurs, de coupures ou de branchements, seront intégrés dans la maçonnerie, en deçà du nu du mur et doublés d'un portillon bois ou métal peint.
- Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades et les balcons. Elles devront être installées dans les combles et, en cas d'impossibilité technique, en toiture sous réserve d'une bonne intégration.

4. Les clôtures

Les clôtures seront aussi discrètes que possible. Sont proscrits :

- Les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale naturelle à l'intérieur de la parcelle concernée)
- Le PVC
- Les murs de toute hauteur, ajourés ou non, à l'exception des murs-bahuts et portails décrits-ci-après

Il doit être réalisé un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 2,00 m. Le mur bahut doit obligatoirement être enduit ou réalisé en pierre sèche ou naturelle (les plaquages sont interdits).

Il est possible de doubler cette première clôture par une haie végétale naturelle ne dépassant pas 2,00 m de hauteur.

En continu du portail décrit ci-dessus, un mur enduit ou béton brut lasuré et calepiné de 2,00 m de hauteur pourra se développer jusqu'à 2 m de part et d'autre du portail. Il est recommandé de décroitre la hauteur du mur en s'éloignant du portail pour éviter une trop grande différence de hauteur entre le mur et le muret-clôture.

Les prescriptions énoncées ci-avant concernant le mur de soutènement peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation au risque recensé (mouvement de terrain notamment). Un mur de soutènement ne peut en aucun cas dépasser une hauteur de 1,5 m.

5. Les aménagements extérieurs

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux. Les remblais et déblais des accès doivent être limités au strict nécessaire.

Les enrochements sont interdits. Les talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.

Concernant l'aspect des piscines, les bassins devront être complètement enterrés. Il est recommandé de disposer de revêtements des fonds de couleur sable, ocre clair, vert ou blanc, et d'avoir des plages enherbées de façon à limiter les berges.

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

Les plantations privilégieront les essences traditionnelles locales. L'éclairage extérieur sera discret.

Les réseaux divers seront souterrains. Les ouvrages liés (transformateurs, distributions diverses) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux autres bâtiments.

Les coffrets techniques et autres compteurs doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture) et masqués par un portillon de bois ou métal peint.

Sont interdits :

- Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.)
- Les réservoirs de combustibles s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti.

ARTICLE UG 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Stationnement des deux roues :

Prévoir les stationnements des deux roues conformément au décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos.

2. Stationnement des véhicules légers

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet.

Les normes exigées pour les véhicules légers type voitures sont :

- Les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent être prévues conformément à la législation en vigueur.
- L'installation de bornes de charge dans les bâtiments neufs et immeubles existants est obligatoire conformément au décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011.
- Logements de l'îlot 1: Une place de stationnement par logement locatif social et 1,5 place de stationnement pour les autres logements.

- Logements des autres îlots : Deux places de stationnement pour les logements destinés à l'habitation et une place de stationnement pour les logements destinés aux résidences services notamment pour les seniors.
- Résidences communautaires ou Etablissements gérontologiques : une place de stationnement pour un logement ou deux chambres créées.
- Commerces, bureaux et services de l'îlot 1 : Une place de stationnement pour 23 m² de surface de plancher.
- Bureaux et services des autres îlots : une place de stationnement ou de garage par tranche de 60 m² de surface de plancher pour une surface de plancher créée inférieure ou égale à 150 m² et une place de stationnement ou de garage par tranche de 40 m² de surface de plancher pour une surface de plancher créée supérieure à 150 m².
- Hôtellerie : une place de stationnement ou de garage pour deux chambres d'hôtel et une place de stationnement pour deux employés.
- Commerces des autres îlots : 4 places pour 100 m² de surface plancher pour les commerces inférieurs à 500 m² de surface de plancher et 1 place pour 12 m² de surface de vente pour les commerces supérieurs à 500 m² de surface de plancher. Les stationnements seront affectés et calculés établissement par établissement.
- Autres entreprises : les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des employés et de la clientèle, avec un minimum de deux places par établissement. Elles comporteront au moins une place par emploi et une place visiteur par tranche de 300 m².

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

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même. Toutefois (cf. article L 151-33 du code de l'urbanisme), lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire à ces obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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.

Tout parc de stationnement en surface d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doit être traité avec plantation tel qu'explicité à l'article UG 13.

ARTICLE UG 13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les parties de terrain libres de toute occupation, à l'exception des accès, doivent être aménagées en espaces verts plantés d'arbres tige ou en aires de jeux.

Un arbre de haute tige (2,5m) doit être planté pour 100 m² d'espace vert. A défaut d'espace suffisant pour la plantation d'arbres, l'aménagement paysager privilégiera les plantes grimpantes, les massifs sobres.

Dans tous les cas, les essences seront de préférence choisies en accord avec le sol et le climat local. Les essences exogènes, de type thuyas, cyprès bleus, pyracanthas, etc. sont à éviter.

Les entités végétales remarquables mentionnées au document graphique sont classées comme espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et seront strictement respectées. Recensées à l'annexe du présent règlement (pièce n° 4.1), leur sauvegarde sera intégrée à tout projet de construction ou d'aménagement.

Tout parc de stationnement en surface d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doit être traité avec plantation, à raison d'un arbre de haute tige (2,5 m) tous les 3 emplacements.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé, le droit à construire résulte des articles UG3 à UG13 et de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de Tournamy « Cœur de Mougins ».

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

SECTEUR D'ACCUEIL DE LOGEMENTS ET DE COMMERCES ET DE SERVICES DE PROXIMITE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UH, située dans le quartier Colombe, chemin des Campelières, correspond à un secteur destiné à l'accueil de logements ainsi qu'à l'implantation de locaux commerciaux et de services de proximité.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

- **RAPPEL :**

  - Les démolitions sont soumises à autorisation préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
  - L'édification de toute clôture est soumise aux dispositions prévues aux articles L.421-4 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UH 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles indiquées à l'article UH 2.

ARTICLE UH 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation dont au moins 90 % de la surface de plancher du programme sont des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage de commerce, de service de proximité et de stockage à condition qu'elles soient liées à la vie quotidienne du quartier.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement et liées à la vie quotidienne du quartier.
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations admises dans la zone, sous réserve de leur inscription correcte dans le site.
- Les sous-sols ayant un accès (rampes, escaliers) sur l'extérieur sous réserve d'une étude technique garantissant la protection du sous-sol contre le risque de ruissellement.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UH 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.

Les voies d'accès privatives, aires de manœuvres et de stationnement des véhicules légers devront être réalisées en matériaux perméables.

- **Condition d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc…

ARTICLE UH 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- **Assainissement**

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions, de toute surface imperméable doivent être stockées sur le terrain à concurrence de 120 litres par m² imperméabilisé puis :

- Soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales par le biais d'un limiteur de débit.

- Soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, dispersées à la surface du terrain à plus de 5 mètres des limites séparatives dans les conditions identiques à celles qui existaient en limite de parcelle avant toute intervention.

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

Les bassins à vidange gravitaire devront être privilégiés par rapport aux bassins à vidange par pompe de relevage.
Pour les programmes de grande ampleur, le concepteur du projet devra privilégier le regroupement des capacités de rétention, plutôt que multiplier les petites entités.

La solution "bassin de rétention" est la plus classique.

A titre d'information, différentes techniques alternatives sont proposées :
- à l'échelle de la construction : toitures terrasses
- à l'échelle de la parcelle : bassins à ciel ouvert ou enterrés, noues, infiltration
- au niveau des voiries : chaussées à structure réservoir, chaussées poreuses, pavées, enrobés drainants
- systèmes absorbants : tranchées filtrantes, puits d'infiltration, tranchées drainantes.

Les solutions retenues en matière de collecte, rétention, infiltration et évacuation, devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager.

A cet effet, une étude hydrogéologique prescrivant le système de rétention et la gestion des eaux pluviales pourra être exigée lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

La conception des bassins devra permettre le contrôle du volume utile lors de leur construction ou dans le cadre des constats d'achèvement des travaux ainsi que pour des visites ultérieures du service gestionnaire.
Le choix des techniques mises en œuvre devra garantir une efficacité durable et un entretien aisé.

Pour les aires de lavage et stations-services un système de traitement séparé des eaux pluviales sera exigé – Système de décantation de l'eau constitué d'un compartiment du bassin principal ou d'un bassin séparé dédié à la fonction de traitement -.

- **Divers**

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UH 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UH 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement existant ou projeté. Cette règle ne s'applique pas aux implantations des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.

ARTICLE UH 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives ou en limites séparatives. Cette règle ne s'applique pas aux voies et rampes d'accès ainsi qu'aux murs de soutènement.

ARTICLE UH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UH 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne peut excéder 65 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UH 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

- **Conditions de mesure**

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant ou excavé pour la réalisation du projet.
La hauteur est calculée à l'aplomb de l'égout du toit.

- **Hauteur absolue**

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder : 15 mètres et R+3.

Clôtures

La hauteur totale, mur bahut compris, ne pourra excéder 2 mètres et le mur bahut ne pourra excéder 0,60 mètre.

Murs de soutènement

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,50 mètre.

Toutefois, cette hauteur pourra atteindre 2,50 mètres pour le soutènement des voies publiques.

Antennes et pylônes

La hauteur des pylônes et des antennes ne peut excéder 15 mètres par rapport au terrain naturel en cas d'implantation isolée et 4 mètres au-dessus du support sur lequel ils ou elles sont implantés en cas d'installation sur un bâtiment.

ARTICLE UH 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

- **Dispositions générales**

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains.

- **Dispositions particulières**

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

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Les constructions annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux.

Les couvertures seront réalisées de préférence en matériaux traditionnels, c'est-à-dire en tuiles rondes de type canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé), sans mélange de tuiles plus claires ou de couleurs différentes. Toutefois, les toitures terrasses sont acceptables lorsqu'elles sont justifiées par l'architecture de la construction proposée. Des dispositions devront être prises

pour intégrer les éléments de superstructure en saillie, tels que les locaux techniques ou machineries, conduits et gaines, etc...

Les matériaux utilisés pour les clôtures ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles devront être doublées d'une haie vive réalisée avec des essences locales. Les brise-vues en toiles, plastiques, canisses sont totalement proscrits.
Les hauteurs sont fixées à l'article UH10.

Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

Les systèmes de climatisation devront être dissimulés.

Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain.

Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.

Les citernes de fuel ou de gaz devront être dissimulées.

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades et les balcons. Elles devront être installées dans les combles et, en cas d'impossibilité technique, en toiture sous réserve d'une bonne intégration.

Les éléments destinés à capter l'énergie solaires devront être correctement intégrés à l'architecture des constructions.

ARTICLE UH 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

- **Dispositions générales**

  Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

- **Dispositions particulières**

  - **Stationnement des véhicules légers**

  - ***Locaux à usage d'habitation***

    2 places par logement

  - ***Locaux à usage commerciaux et de service***

    1 place pour 16 m² de surface de plancher, hors surface de stockage.

  - **Stationnement des deux-roues**

  - ***Locaux à usage d'habitation, commerciaux et de service***

    Un espace sera réservé au stationnement sécurisé des deux-roues conformément aux dispositions des articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE UH 13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte, stationnement doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre de 2,50 mètres de tige pour 50 m² de terrain.

- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimale de 2,50 mètres de tige pour trois aires de stationnement. Les aires sur dalle devront être couvertes par des pergolas végétalisées.

- Les arbres existants, situés dans l'emprise d'une construction autorisée, ne pourront être abattus qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite remplacés nombre pour nombre et avec des essences locales.

- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

- Aucun arbre, situé hors emprise d'une construction autorisée, ne pourra être abattu sauf si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou des biens (risque de chute). Dans tous les cas, l'abattage ne sera autorisé que s'il constitue l'ultime solution pour pallier tout risque ou dommage.

- Les entités végétales remarquables mentionnées au document graphique sont classées comme espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et seront strictement respectées. Recensées à l'annexe du présent règlement (pièce n° 4.1), leur sauvegarde sera intégrée à tout projet de construction ou d'aménagement.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

SECTEUR D'ACCUEIL D'IMMEUBLES COLLECTIFS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UM regroupe les quartiers à usage d'habitation de Mougins-le-Haut, de Cannes Etoile et du Panoramic, édifiés dans le cadre des Z.A.C. des Trois Collines supprimée par délibération du Conseil Municipal du 7 juillet 2016 et de la Colle.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

◆ **RAPPEL :**

- Les démolitions sont soumises à autorisation préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
- L'édification de toute clôture est soumise aux dispositions prévues aux articles L.421-4 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UM 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UM2.

ARTICLE UM 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Sous réserve qu'elles soient autorisées par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt (annexe n° 7.3.2), et qu'elles respectent les prescriptions de ce dernier :

  - Les constructions et installations nécessaires aux services publiques d'intérêt collectif.

  - Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation et leur reconstruction à condition qu'elles s'inscrivent dans le volume de ces dernières.

  - Les commerces et les bureaux à condition qu'ils soient issus de changements d'affectation de constructions existantes.

  - Les piscines et les locaux annexes aux constructions existantes à usage d'habitation.

  - Les sous-sols ayant un accès (rampes, escaliers) sur l'extérieur sous réserve d'une étude technique garantissant la protection du sous-sol contre le risque de ruissellement.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UM 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.

- **Condition d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc ...

ARTICLE UM 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

- **Assainissement**

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être stockées sur le terrain à concurrence de 120 litres par m² imperméabilisé puis évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales par le biais d'un limiteur de débit.

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

- **Divers**

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UM 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UM 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance égale à 5 mètres de l'alignement.
Cette règle ne s'applique pas aux implantations des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.

ARTICLE UM 7 – IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UM 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UM 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UM 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

- **Conditions de mesure**

  La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou excavé pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.

- **Hauteur absolue**

  La hauteur des constructions nouvelles, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 12 mètres et R+3.

  La hauteur des reconstructions des constructions existantes ne devra pas excéder la hauteur des constructions initiales.

  Clôtures

  La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres au-dessus du sol naturel.

  Murs de soutènement

  Les murs de soutènement ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres.

  Antennes et pylônes

  La hauteur des pylônes et des antennes ne peut excéder 4 mètres au-dessus du support sur lequel ils sont implantés.

ARTICLE UM 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

- **Dispositions générales**

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de telle manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.

- **Dispositions particulières**

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

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes.

Des dispositions devront être prises pour intégrer les éléments de superstructure en saillie, tels que les locaux techniques ou machineries, conduits et gaines, etc..
Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés ainsi que les imitations de matériaux.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
Dans tous les cas, les clôtures constituées d'un mur bahut surmonté d'un grillage et doublé d'une haie, sont la règle.

Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain.

Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.

ARTICLE UM 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

- **Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

L'extension des constructions à usage d'habitation ou leur changement d'affectation ne donnent pas lieu à création d'aires de stationnement.

- **Dispositions particulières**

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

- ***Les établissements recevant du public***

  Une place pour 4 personnes pouvant être accueillies.

- ***Les établissements d'enseignement***

  - Pour les écoles du 1er degré : Une aire par classe et 1 aire par emploi administratif.

- Pour les autres établissements : Une aire de stationnement et 2 places deux-roues pour 20 élèves.

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

ARTICLE UM 13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre de 2,50 mètres de tige pour 50 m² de terrain.

- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimale de 2,50 mètres de tige pour deux aires de stationnement, sauf si elles sont réalisées sur dalle.

- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

- Aucun arbre ne peut être abattu sauf si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou des biens (risque de chute). Dans tous les cas, l'abattage ne sera autorisé que s'il constitue l'ultime solution pour pallier tout risque ou dommage.

- Les entités végétales remarquables mentionnées au document graphique sont classées comme espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et seront strictement respectées. Recensées à l'annexe du présent règlement (pièce n° 4.1), leur sauvegarde sera intégrée à tout projet de construction ou d'aménagement.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UM 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

SECTEUR D'ACCUEIL D'EQUIPEMENTS SPORTIFS, DE SANTE ET DE LOGEMENTS

CARACTERE DE LA ZONE

La zone US correspond à la propriété du Domaine du Pigeonnier ayant fait l'objet d'une déclaration de projet en vue de l'implantation d'un complexe dédié au sport et à la santé. Elle comprend également un secteur de mixité sociale USI destiné à recevoir de l'habitat.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

♦ **RAPPEL** :

- Les démolitions sont soumises à autorisation préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
- L'édification de toute clôture est soumise aux dispositions prévues aux articles L.421-4 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE US 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles indiquées à l'article US 2.

ARTICLE US 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Risques d'incendies de forêt

- Toutes les occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous sont admises dans la zone, sous réserve qu'elles soient autorisées par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt (annexe n° 7.3.2), et qu'elles respectent les prescriptions de ce dernier.

Secteur US

- L'aménagement de complexes de sport et de santé et les installations et constructions directement liées et nécessaires aux activités sportives et de santé, y compris les bâtiments nécessaires à l'hébergement des stagiaires et patients, aux bureaux administratifs, à la restauration, aux centres de soins et aux locaux techniques.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, l'exploitation ou la surveillance des établissements sportifs et de santé.
- Les établissements d'enseignement ayant un lien avec le sport ou la santé.

Secteur USI

- Les constructions à usage d'habitation respectant les dispositions de l'emplacement réservé VI.16 imposant la réalisation de logements aidés pour actifs dans les programmes d'habitation.

Secteurs US et USI

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations admises dans la zone, sous réserve de leur inscription correcte dans le site.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement et liées à la vie quotidienne du quartier.
- Les clôtures.
- Les sous-sols ayant un accès (rampe, escalier) sur l'extérieur, sous réserve d'une étude technique garantissant la protection du sous-sol contre le risque de ruissellement.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE US 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules automobiles ne peut avoir une largeur inférieure à :
- 5 mètres de chaussée + 1,5 mètres de trottoirs,
- 3,50 mètres de chaussée pour les voies en sens unique.

Les voies nouvelles, en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement d'un diamètre de 15 mètres minimum à la bordure du trottoir.

Les voies d'accès privatives ainsi que les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules, devront être réalisées en matériaux perméables.

- **Condition d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc…

ARTICLE US 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- **Assainissement**

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être stockées sur le terrain à concurrence de 120 litres par m² imperméabilisé puis :

- Soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales par le biais d'un limiteur de débit.
- Soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, dispersées à la surface du terrain à plus de 5 mètres des limites séparatives dans les conditions identiques à celles qui existaient en limite de parcelle avant toute intervention.

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

Les bassins à vidange gravitaire devront être privilégiés par rapport aux bassins à vidange par pompe de relevage.

En l'absence de système de rétention :

- Lors d'une augmentation de la surface imperméabilisée d'une propriété, qu'elle soit soumise à d'une demande d'autorisation d'urbanisme ou pas, le volume du bassin exigé pour la rétention des eaux de pluie sera calculé en tenant compte des surfaces imperméabilisées existantes.
- Lors d'un détachement de parcelle d'une propriété bâtie en vue de créer un ou plusieurs lots à bâtir, il sera exigé la création d'un système de rétention pour le bâti existant avant toute division.

Les projets de permis d'aménager pour la création de lotissements devront faire apparaître un système de rétention dimensionné pour la totalité des surfaces imperméabilisées susceptibles d'être réalisées sur l'ensemble des lots créés.

Pour les programmes de grande ampleur, le concepteur du projet devra privilégier le regroupement des capacités de rétention, plutôt que multiplier les petites entités.

La solution "bassin de rétention" est la plus classique.

A titre d'information, différentes techniques alternatives sont proposées :

- à l'échelle de la construction : toitures terrasses
- à l'échelle de la parcelle : bassins à ciel ouvert ou enterrés, noues, infiltration
- au niveau des voiries : chaussées à structure réservoir, chaussées poreuses, pavées, enrobés drainants
- systèmes absorbants : tranchées filtrantes, puits d'infiltration, tranchées drainantes.

Les solutions retenues en matière de collecte, rétention, infiltration et évacuation, devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager.

A cet effet, une étude hydrogéologique prescrivant le système de rétention et la gestion des eaux pluviales pourra être exigée lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

La conception des bassins devra permettre le contrôle du volume utile lors de leur construction ou dans le cadre des constats d'achèvement des travaux ainsi que pour des visites ultérieures du service gestionnaire.
Le choix des techniques mises en œuvre devra garantir une efficacité durable et un entretien aisé.

Pour les aires de lavage et stations-services un système de traitement séparé des eaux pluviales sera exigé (Système de décantation de l'eau constitué d'un compartiment du bassin principal ou d'un bassin séparé dédié à la fonction de traitement).

- **Divers**

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés.

ARTICLE US 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE US 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement existant ou projeté. Cette règle ne s'applique pas aux implantations des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.

ARTICLE US 7 – IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Secteurs US et USI :

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général ainsi qu'aux superstructures végétalisées des aires de stationnement (pergolas…).

ARTICLE US 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE US 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Secteur US : 50 %

Secteur USI : 30 %

ARTICLE US 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

- **Conditions de mesure**

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir de la côte du terrain naturel existant ou du terrain excavé jusqu'à l'égout du toit.

- **Hauteur absolue**

Secteur US :

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder : 15 mètres.

Secteur USI :

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder : 13 mètres.

Clôtures

La hauteur totale, mur bahut compris, ne pourra excéder 2 mètres et le mur bahut ne pourra excéder 0,60 mètre, à l'exception des zones identifiées comme potentiellement inondables à l'intérieur desquelles les clôtures seront réalisées sans mur-bahut. D'une manière générale, les murs bahut devront permettre la transparence hydraulique.

Cette règle ne s'applique pas aux systèmes de protection des équipements sportifs qui pourront atteindre 12 mètres maximum, et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Murs de soutènement

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 3 mètres. Ces derniers devront être réalisés en restanques paysagères afin d'assurer leur parfaite intégration au site.

Antennes et pylônes

La hauteur des pylônes et des antennes ne peut excéder 15 mètres par rapport au terrain naturel en cas d'implantation isolée et 4 mètres au-dessus du support sur lequel ils ou elles sont implantés en cas d'installation sur un bâtiment.

ARTICLE US 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

- **Dispositions générales**

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de telle manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.

- **Dispositions particulières**

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

Des matériaux nobles tels que la pierre, le verre et le bois seront privilégiés.
Les enduits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés.

Les couvertures seront réalisées de préférence en matériaux traditionnels, c'est-à-dire en tuiles rondes de type canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé), sans mélange de tuiles plus claires ou de couleurs différentes.
Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont justifiées par l'architecture de la construction proposée.
Des dispositions devront être prises pour intégrer les éléments de superstructure en saillie, tels que les locaux techniques ou machineries, conduits et gaines, etc...

Les matériaux utilisés pour les clôtures ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles devront être doublées d'une haie vive réalisée avec des essences locales. Les brise-vues en toiles, plastiques, canisses sont totalement proscrits. Les hauteurs sont

fixées à l'article US10.

Murs de restanques en pierres : les murs de restanques en pierres situés hors de l'emprise des constructions, aménagements sportifs et des voies d'accès privatifs ne pourront être détruits. Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle ou naturelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage,…). Le rythme des restanques sur les parcelles voisines sera respecté en conservant dans l'aménagement de la parcelle des hauteurs de murs comparables à l'existant.

Murs de soutènement et de clôture : suivant la qualité de la maçonnerie qui les constitue, ils seront en pierres apparentes ou enduits et de préférence en pierres du pays. Les murs cyclopéens sont interdits.

Les systèmes de climatisation devront être dissimulés.
Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain.

Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
Les citernes de fuel ou de gaz devront être dissimulées.

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades et les balcons. Elles devront être installées dans les combles et, en cas d'impossibilité technique, en toiture sous réserve d'une bonne intégration.

Les éléments destinés à capter l'énergie solaires devront être correctement intégrés à l'architecture des constructions.

ARTICLE US 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

- **Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

- **Dispositions particulières**

Secteur US :
1 place pour 40 m² de surface de plancher

Secteur USl :
2 places par logement

En plus des emplacements pour vélos prévus aux articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, il sera créé un espace couvert et sécurisé réservé aux deux-roues motorisés présentant une capacité de stationnement adéquate.

ARTICLE US 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTERUS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte, stationnement et équipements sportifs doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre de 2,50 mètres de tige pour 100 m² de terrain.

- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimale de 2,50 mètres de tige pour trois aires de stationnement. Les aires sur dalle devront être couvertes par des pergolas végétalisées.

- Les arbres existants ne pourront être abattus qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite remplacés nombre pour nombre et avec des essences locales.

- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

- Les entités végétales remarquables mentionnées au document graphique sont classées comme espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et seront strictement respectées. Recensées à l'annexe du présent règlement (pièce n° 4.1), leur sauvegarde (y compris leurs déplacements sur le site) sera intégrée à tout projet de construction ou d'aménagement.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

Secteur US :

- 4400 m² de surface de plancher pour le Campus et ses annexes ;

- 4200 m² de surface de plancher pour l'hébergement hôtelier et touristique ;

Secteur USl :

- 6450m² de surface de plancher pour l'habitation ;

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV

SECTEUR D'ACCUEIL RESIDENTIEL ET D'ACTIVITES GOLFIQUES

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UV est essentiellement réservée à l'accueil d'habitations résidentielles au sein du golf du Vallon de l'Oeuf. Elle correspond pratiquement au périmètre de la Z.A.C. du Golf du Vallon de l'Oeuf approuvée le 31 mai 1990, et comprend cinq secteurs UVa, UVb, UVc, UVd et UVz, qui se distinguent par les densités des constructions qui y sont admises.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

◆ **RAPPEL :**

- Les démolitions sont soumises à autorisation préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
- L'édification de toute clôture est soumise aux dispositions prévues aux articles L.421-4 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UV 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UV2.

ARTICLE UV 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Sous réserve qu'elles soient autorisées par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt (annexe n° 7.3.2), et qu'elles respectent les prescriptions de ce dernier :

  - Les constructions à usage de commerce, d'hôtel, de services et d'équipements collectifs, si elles sont implantées dans le secteur UVz.

  - Les constructions à usage d'habitation.

  - Les sous-sols ayant un accès (rampes, escaliers) sur l'extérieur sous réserve d'une étude technique garantissant la protection du sous-sol contre le risque de ruissellement.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UV 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

  Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.

Les voies d'accès privatives, aires de manœuvres et de stationnement des véhicules devront être réalisées en matériaux perméables.

- **Condition d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc ...

ARTICLE UV 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

- **Assainissement**

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être stockées sur le terrain à concurrence de 100 litres par m² imperméabilisé puis évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales par le biais d'un limiteur de débit.

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

- **Divers**

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UV 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UV 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, dans le cas de l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général, cette distance pourra être réduite à 1,50 mètre.

ARTICLE UV 7 – IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Limites de la zone**

  Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites de la zone.

- **Autres limites**

  Les constructions peuvent être implantées soit sur la limite, soit à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, cette distance ne devant pas être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UV 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UV 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UV 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

- **Conditions de mesure**

  La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant ou excavé pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.

- **Hauteur absolue**

  La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder :

  - **Secteurs UVa – UVb – UVc – UVd** : 7 mètres.
  - **Secteur UVz** : 12 mètres à l'exception des bâtiments existants dont la hauteur pourra être conservée.

Clôtures

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,20 mètre au-dessus du sol naturel, dont 0,45 mètre de mur bahut.

Murs de soutènement

Les murs de soutènement ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres.

ARTICLE UV 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

- **Dispositions générales**

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de telle manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.

- **Dispositions particulières**

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

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes.

Des dispositions devront être prises pour intégrer les éléments de superstructure en saillie, tels que les locaux techniques ou machineries, conduits et gaines, etc…

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés ainsi que les imitations de matériaux.

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

Dans tous les cas, les clôtures constituées d'un mur bahut surmonté d'un grillage et doublé d'une haie, sont la règle.

Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain.

Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.

Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées.

ARTICLE UV 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

- **Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

- **Dispositions particulières**

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

- ***Les constructions à usage d'habitation***
  Une place pour 60 m² de SP avec, au minimum, 1 place par logement.

- ***Les hôtels et restaurants***

  Une place par chambre et 1 aire pour 10 m² de salle de restaurant.

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

ARTICLE UV 13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre de 2,50 mètres de tige pour 50 m² de terrain.

- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimale de 2,50 mètres de tige pour quatre aires de stationnement.

- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

- Aucun arbre, situé hors emprise d'une construction autorisée, ne peut être abattu sauf si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou des biens (risque de chute). Dans tous les cas, l'abattage ne sera autorisé que s'il constitue l'ultime solution pour pallier tout risque ou dommage.

- Les entités végétales remarquables mentionnées au document graphique sont classées comme espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et seront strictement respectées. Recensées à l'annexe du présent règlement (pièce n° 4.1), leur sauvegarde sera intégrée à tout projet de construction ou d'aménagement.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UV 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- **Secteur UVa :** 4 200 m² d'habitation

- **Secteur UVb :** 4 250 m² d'habitation

- **Secteur UVc :** 2 700 m² d'habitation

- **Secteur UVd :** 4 500 m² d'habitation

- **Secteur UVz :** 5 300 m² d'habitation
  1 500 m² d'hébergement hôtelier
  2 000 m² d'équipements collectifs, commerces et services

Sous réserve de ne pas dépasser la SP autorisée dans le secteur UVz, la répartition ci-dessus peut varier de 10 % à l'avantage ou au détriment de l'une ou l'autre de ces affectations.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

SECTEUR DISCONTINU DE DENSITIE MOYENNE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UY est essentiellement réservée à l'accueil d'habitations, de commerces de proximité et d'équipements publics. Elle correspond aux anciennes zones UY et UZ de la Z.A.C. Saint-Martin approuvée le 29 juillet 1993, supprimée par délibération du Conseil Municipal du 7 juillet 2016. Située à l'extrémité Nord-Ouest de la Commune en limite de la ville voisine de Mouans-Sartoux, elle comprend trois secteurs UYa, UYb et UYc qui se distinguent par la destination des constructions.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

- **RAPPEL :**

  - Les démolitions sont soumises à autorisation préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
  - L'édification de toute clôture est soumise aux dispositions prévues aux articles L.421-4 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UY2.

ARTICLE UY 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

UYb et UYc :

- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone.

UYa :

- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation et leur reconstruction à condition qu'elles s'inscrivent dans l'emprise et la hauteur de celles-ci.

- Les extensions des constructions existantes à usage commercial et leur reconstruction à condition qu'elles s'inscrivent dans l'emprise et la hauteur de celles-ci.

Tous secteurs :

- Les constructions nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

- Les sous-sols ayant un accès (rampes, escaliers) sur l'extérieur sous réserve d'une étude technique garantissant la protection du sous-sol contre le risque de ruissellement.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

  Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.

- **Condition d'accès aux voies ouvertes au public**

  Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

  Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc..

ARTICLE UY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- **Eau potable**

  Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

- **Assainissement**

  Assainissement des eaux usées

  Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau.

  Assainissement des eaux pluviales

  Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

  Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être stockées sur le terrain à concurrence de 120 litres par m² imperméabilisé puis évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales par le biais d'un limiteur de débit.

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

- **Divers**

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UY 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.

ARTICLE UY 7 – IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur et au minimum à 5 mètres des limites séparatives, sauf cas de mitoyenneté.

ARTICLE UY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

UYa et UYb :

L'emprise au sol est limitée à l'emprise des constructions existantes.

UYc :

Non règlementé.

ARTICLE UY 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

- **Conditions de mesure**

  La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant ou excavé pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.

- **Hauteur absolue**

  La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder :

  UYa et UYb :

  La hauteur maximale du bâtiment existant sur l'unité foncière considérée.

  - **UYc** : 9 mètres.

Clôtures

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres au-dessus du sol naturel. Toutefois, les clôtures des établissements d'enseignement pourront atteindre 2,50 mètres sous réserve d'une intégration correcte.

Murs de soutènement

Les murs de soutènement ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres.

ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

- **Dispositions générales**

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de telle manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.

- **Dispositions particulières**

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

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes.

Des dispositions devront être prises pour intégrer les éléments de superstructure en saillie, tels que les locaux techniques ou machineries, conduits et gaines, etc..

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés ainsi que les imitations de matériaux.

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

Dans tous les cas, les clôtures constituées d'un mur bahut surmonté d'un grillage et doublé d'une haie, sont la règle.

Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain.

Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.

Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées.

ARTICLE UY 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

- **Dispositions générales**

  Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

- **Dispositions particulières**

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

  - ***Les constructions à usage d'habitation***

    2 aires par logement.

  - ***Les constructions à usage de commerce***

    Une place pour 30 m² de SP.

  - ***Les établissements d'enseignement***

    2 aires de stationnement et 5 m² de surface réservée aux deux-roues par classe.

  - ***Les établissements recevant du public***

    Une place pour 8 personnes pouvant être accueillies.

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

ARTICLE UY 13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte, stationnement, plateaux sportifs et cours de récréation doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre de 2,50 mètres de tige pour 50 m² de terrain.

- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimale de 2,50 mètres de tige pour deux aires de stationnement.

- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

- Aucun arbre ne peut être abattu sauf si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou des biens (risque de chute). Dans tous les cas, l'abattage ne sera autorisé que s'il constitue l'ultime solution pour pallier tout risque ou dommage.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

SECTEUR D'ACCUEIL DES ACTIVITES ECONOMIQUES, SERVICES ET EQUIPEMENTS

CARACTERE DE LA ZONE

Elle correspond à un secteur d'accueil des activités industrielles, artisanales, commerciales, d'entrepôts, d'équipements et de services.

La zone UZ comprend un secteur UZa intégrant la partie de Z.A.C. Saint-Martin (supprimée par délibération du Conseil Municipal du 7 juillet 2016) destinée à l'accueil d'activités, localisé entre la Route de La Roquette et la voie ferrée Cannes-Grasse, ainsi qu'un secteur UZb, quartier de la Lovière. Ces deux secteurs se distinguent par une urbanisation moins dense.
La zone UZ comprend également un secteur UZc où sont autorisées les constructions à usage d'habitation.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

◆ **RAPPEL :**

- Les démolitions sont soumises à autorisation préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
- L'édification de toute clôture est soumise aux dispositions prévues aux articles L.421-4 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

1.1 – Hors des zones soumises à des risques naturels

- Les constructions à usage d'habitation quand elles ne répondent pas aux conditions fixées à l'article UZ2 ci-dessous.

- Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19k et R.421-23f du Code de l'Urbanisme, autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux).

- Les aménagements visés aux articles R.421-19j et R.421-23e du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public.

- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules.

- L'installation de caravanes et de résidences mobiles visées aux articles R.421-23d et R.421-3j du Code de l'Urbanisme ainsi que le camping hors terrains aménagés.

- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage y compris le camping à la ferme.

- Les habitations légères de loisirs visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil.

- Les parcs d'attractions et les parcs résidentiels de loisirs.

1.2 – Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain de grande ampleur (GA:5), d'inondation et de feux de forêts

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles indiquées à l'article UZ2.2.

ARTICLE UZ 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

2.1 – Hors des zones soumises à des risques naturels

- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone. Ces constructions à usage d'habitation devront être intégrées dans un bâtiment artisanal, industriel ou commercial.

- La restauration et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans les limites fixées à l'article UZ9.

- Les aménagements, ouvrages liés ou nécessaires à l'exploitation de l'Autoroute.

- Les sous-sols ayant un accès (rampes, escaliers) sur l'extérieur sous réserve d'une étude technique garantissant la protection du sous-sol contre le risque de ruissellement.

Secteur UZb :

- Les aires d'accueil des gens du voyage prévues à l'article L444-1 du code de l'urbanisme.

Secteur UZc :

- Les constructions à usage d'habitation dont la surface de plancher est dédiée à des programmes de logements tels que définis dans la liste des emplacements réservés concernés par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-2b du code de l'urbanisme.

- En application de l'article L123-1-5 II du code de l'urbanisme, dans les secteurs délimités dans l'annexe 7.10, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme sera affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale. Ainsi, il sera réalisé dans les opérations énumérées ci-après un pourcentage de logements locatifs sociaux répondant aux critères de la loi SRU.
  Cette servitude s'applique aux constructions neuves. Elle s'applique également aux modifications de constructions existantes en cas de création de nouveaux logements par division ou dans le cas de changement de destination ; ainsi qu'aux divisions de propriétés en vue de créer des lots à bâtir dans le cadre d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager.

  - opération de 4 à 10 logements : 35 % minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif social.*
  - opération de 11 à 25 logements : 40 % minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif social.*
  - opération de plus de 25 logements : 50 % minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif social.*

  * Le nombre de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU sera arrondi à l'unité à plus proche.

2.2 – Dans les zones soumises à des risques naturels

2.2.1. – *Risques de mouvements de terrain de grande ampleur (GA:5)*

- Les piscines et les locaux annexes aux constructions à usage d'habitation existantes.

- L'extension, limitée à 15 m² de SP des constructions à usage d'habitations existantes.

2.2.2 – *Risques inondation*

a) Zone de risque fort

- Les changements de destination des bâtiments existants à condition de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées au risque.
- Les surélévations des bâtiments existants à condition de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées au risque.
- Les clôtures sans mur bahut et portails à claire voie permettant d'assurer le libre écoulement des eaux.
- Les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments à condition de ne pas aggraver les risques ou de ne pas en créer de nouveaux.
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque à condition de ne pas les aggraver par ailleurs.
- Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré à condition que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité des biens soit réduite.
- Les infrastructures et réseaux publics à condition de ne pas entraver l'écoulement des crues et de ne pas aggraver le risque.

b) Zone de risque modéré

- Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cf. articles 1 et 2 ci-dessus) à condition que la cote d'implantation du plancher le plus bas se situe 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence mentionnée sur les annexes graphiques n° 7.1.4.
- Les sous-sols d'une hauteur sous plafond inférieure à 1,20 mètre.
- Les clôtures sans mur bahut et portails à claire voie permettant d'assurer le libre écoulement des eaux.

c) Zone d'expansion des crues

- Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cf. articles 1 et 2 ci-dessus) à condition que le plancher du premier niveau aménagé soit surélevé d'un mètre du terrain naturel existant côté vallon. De fait, la hauteur maximale de la construction à l'égout du toit est augmentée d'un mètre.
- Les sous-sols d'une hauteur sous plafond inférieure à 1,20 mètre.
- Les clôtures sans mur bahut et portails à claire voie permettant d'assurer le libre écoulement des eaux.

2.2.3 – *Risques incendies de forêt*

- Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cf. articles 1 et 2 ci-dessus), sous réserve qu'elles soient autorisées par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt (annexe n° 7.3.2), et qu'elles respectent les prescriptions de ce dernier.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UZ 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules automobiles ne peut avoir une largeur inférieure à 5 mètres de plate-forme en secteur UZ, et 3,50 mètres en secteurs UZa, UZb et UZc.

Les voies nouvelles, en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement d'un diamètre de 15 mètres minimum à la bordure du trottoir.

- **Condition d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc...

ARTICLE UZ 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

- **Assainissement**

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau.

L'évacuation d'eaux usées traitées ou non traitées, dans les rivières, cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions, de toute surface imperméable doivent être stockées sur le terrain à concurrence de 120 litres par m² imperméabilisé puis :

- Soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales par le biais d'un limiteur de débit.

- Soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, dispersées à la surface du terrain à plus de 5 mètres des limites séparatives dans les conditions identiques à celles qui existaient en limite de parcelle avant toute intervention.

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

Les bassins à vidange gravitaire devront être privilégiés par rapport aux bassins à vidange par pompe de relevage.

Un système de traitement séparé des eaux pluviales sera exigé pour les bâtiments d'activité, les aires de lavage et stations-services – Système de décantation de l'eau constitué d'un compartiment du bassin principal ou d'un bassin séparé dédié à la fonction de traitement -.

Les solutions retenues en matière de collecte, rétention, infiltration et évacuation, devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager.

A cet effet, une étude hydrogéologique prescrivant le système de rétention et la gestion des eaux pluviales pourra être exigée lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

La conception des bassins devra permettre le contrôle du volume utile lors de leur construction ou dans le cadre des constats d'achèvement des travaux ainsi que pour des visites ultérieures du service gestionnaire.

Le choix des techniques mises en œuvre devra garantir une efficacité durable et un entretien aisé.

.**Divers**

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UZ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UZ 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au-delà de la marge de reculement figurant sur les documents graphiques.

Toutefois, le long de l'autoroute A.8 et de la R.D. 6185 (pénétrante Cannes-Grasse) les constructions à un autre usage que l'habitation pourront s'implanter à 10 mètres en deçà de la marge de recul indiquée sur les documents graphiques.

En l'absence d'indications graphiques, les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux implantations des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.

ARTICLE UZ 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas des restaurations sans création d'emprise au sol supplémentaire des bâtiments à usage d'habitation existants.

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

Non réglementé

ARTICLE UZ 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- **Constructions existantes à usage d'habitation**

  L'emprise au sol ne peut excéder 25 % de la superficie du terrain.

- **Autres constructions**

  L'emprise au sol des autres constructions, par rapport à la superficie du terrain, ne peut excéder :

  - **Secteurs UZ et UZc** : 50 %.
  - **Secteur UZa** : 65 %.
  - **Secteur UZb** : 25 %.

ARTICLE UZ 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

- **Conditions de mesure**

  La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant ou excavé pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.

- **Hauteur absolue**

  - La hauteur des constructions existantes à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres et R+1.

  - **Secteur UZc** : 15 mètres pour les constructions à usage d'habitation dont la surface de plancher est dédiée à des programmes de logements relevant de l'article L 123-1-5 II 4° ou tels que définis dans la liste des emplacements réservés concernés par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-2b.

  La hauteur des autres constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder :

  - **Secteur UZ et UZc** : 12 mètres
  - **Secteur UZa** : 15 mètres
  - **Secteur UZb** : 9 mètres

Cependant, cette hauteur peut être dépassée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général dans le secteur UZ. Dans ce cas, la hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 15 mètres.

Clôtures

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres au-dessus du sol naturel. Le mur-bahut, lorsqu'il existe, ne doit pas avoir plus de 0,60 mètre de hauteur au-dessus du sol.

Murs de soutènement:

Les murs de soutènement ne peuvent excéder une hauteur de 2,50 mètres.

Antennes et pylônes

La hauteur des pylônes et des antennes ne peut excéder 18 mètres par rapport au terrain naturel en cas d'implantation isolée et 4 mètres au-dessus du support sur lequel ils ou elles sont implantés en cas d'installation sur un bâtiment.

ARTICLE UZ 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

- **Dispositions générales**

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de telle manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.

- **Dispositions particulières**

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

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes. A ce titre, les parements bois et métalliques ne sont autorisés que dans le cadre d'une composition d'ensemble de qualité.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Les constructions annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux.

L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit en couverture.

Les toitures terrasses sont admises.

Des dispositions devront être prises pour intégrer les éléments de superstructure en saillie, tels que les locaux techniques ou machineries, conduits et gaines, etc…

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés ainsi que les imitations de matériaux.

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

Les matériaux utilisés pour les clôtures ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles devront être doublées d'une haie vive réalisée avec des essences locales. Les brise-vues en toiles, plastiques, canisses sont totalement proscrits.
Les hauteurs sont fixées à l'article UZ10.

Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain.

Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.

ARTICLE UZ 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

- **Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

- **Dispositions particulières**

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

– ***Les constructions à usage d'habitation***

2 aires par logement.

– ***Les établissements commerciaux***

Secteurs UZ, UZb, UZc :

- Une place pour 30 m² de surface de plancher pour les créations, extensions et reconstructions d'établissements inférieurs à 500 m² de surface de plancher.
- Une place de stationnement pour 12 m² de surface de plancher affectée à la vente pour les établissements commerciaux supérieurs à 500 m² de surface de plancher.

Secteur UZa :

- Une place pour 25 m² de surface de plancher.

Dans tous les cas, il sera exigé une aire de stationnement poids lourd par tranche de 1 000 m² de SP pour les établissements inférieurs ou égaux à 3 000 m² de SP et quatre aires de stationnement poids lourd pour les établissements supérieurs à 3 000 m² de SP.

– ***Les entrepôts et locaux artisanaux***

Une place de stationnement pour 100 m² de SP, plus 1 aire pour les poids lourds par tranche de 500 m² de SP.

– ***Les bureaux***

Une place pour 25 m² de surface de plancher de bureaux, et un local de 1 m² pour 50 m² de SP pour le stationnement des 2 roues.

– ***Les hôtels et restaurants***

9 aires de stationnement pour 10 chambres, et une aire pour autocar pour 50 chambres, et 3 aires pour 20 m² de salle de restaurant.

- ***Les établissements recevant du public, autres que les bâtiments commerciaux***

  Une aire de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

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

ARTICLE UZ 13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte, stationnement et circulations piétonnes, doivent être aménagés en espaces verts en pleine terre, et comporter au moins un arbre de 2,50 mètres de tige pour 50 m² de terrain.

Dans les secteurs UZ, UZb et UZc ils doivent représenter un minimum de 20 % de la surface du terrain.

Dans le secteur UZa, ces espaces verts en pleine terre ainsi que les jardins sur dalle doivent représenter ensemble un minimum de 30 % de la superficie du terrain. Sont considérées comme jardins sur dalle, les terrasses plantées d'une superficie supérieure à 100 m² dont au moins 30 % sont constitués d'une épaisseur de terre végétale de 80 cm minimum et plantés d'un arbre de 2,50 m de tige pour 50 m² et dont la surface restante est constituée d'une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm et plantée d'espèces adaptées.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimale de 2,50 mètres de tige pour deux aires de stationnement.

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises devront être implantées de manière à préserver au mieux les plantations existantes.

Aucun arbre, situé hors emprise d'une construction autorisée, ne peut être abattu sauf si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou des biens (risque de chute). Dans tous les cas, l'abattage ne sera autorisé que s'il constitue l'ultime solution pour pallier tout risque ou dommage.

Les entités végétales remarquables mentionnées au document graphique sont classées comme espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et seront strictement respectées. Recensées à l'annexe du présent règlement (pièce n° 4.1), leur sauvegarde sera intégrée à tout projet de construction ou d'aménagement.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

(ZONES AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUa correspond au secteur du Vicaire, destiné à l'accueil d'habitations, de commerces, de bureaux, de services et d'hébergement hôtelier.

Les constructions y sont autorisées soit dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone énoncés ci-après et dans le respect des orientations spécifiques d'aménagement (pièce n° 3 du P.L.U.).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

◆ **RAPPEL :**

- Les démolitions sont soumises à autorisation préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
- L'édification de toute clôture est soumise aux dispositions prévues aux articles L.421-4 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AUa 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage industriel et à usage d'entrepôt commercial.
- 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 compatible avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19k et R.421-23f du Code de l'Urbanisme, autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux).
- Les aménagements visés aux articles R.421-19j et R.421-23e du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'installation de caravanes et de résidences mobiles visées aux articles R.421-23d et R.421-3j du Code de l'Urbanisme ainsi que le camping hors terrains aménagés.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage y compris le camping à la ferme.
- Les habitations légères de loisirs visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil.
- Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux de récupération, de vieux véhicules ou de matériels divers.
- Les carrières.

ARTICLE AUa 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

Sous réserve qu'elles soient autorisées par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt (annexe n° 7.3.2), et qu'elles respectent les prescriptions de ce dernier, les constructions, installations et aménagements admis dans la zone doivent être réalisés soit dans le cadre d'une opération d'ensemble, soit au fur et mesure de la réalisation des équipements nécessaires à leur desserte voirie raccordée sur l'avenue Saint-Martin ainsi qu'à leur raccordement aux réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, en respectant les dispositions des orientations spécifiques d'aménagement (pièce n° 3 du P.L.U.).

Les sous-sols ayant un accès (rampes, escaliers) sur l'extérieur sous réserve d'une étude technique garantissant la protection du sous-sol contre le risque de ruissellement.

Dans la zone d'expansion des crues délimitée dans l'annexe 7.1.4 :

- Les sous-sols d'une hauteur sous plafond inférieure à 1,20 mètre.
- Les clôtures sans mur bahut et portails à claire voie permettant d'assurer le libre écoulement des eaux.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées directement raccordées à l'avenue Saint-Martin par l'un au moins des deux carrefours giratoires prévus dans les orientations spécifiques d'aménagement et la liste des emplacements réservés (pièces n° 3 et 6 du P.L.U.), dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules automobiles ne peut avoir une largeur inférieure à :

- 5 mètres de chaussée + 2 mètres de trottoirs.
- 3,50 mètres + 2 mètres de trottoirs pour les voies en sens unique.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement d'un diamètre de 15 mètres minimum à la bordure du trottoir.

Les voies d'accès privatives, aires de manœuvres et de stationnement des véhicules légers devront être réalisées en matériaux perméables.

- **Condition d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc…

ARTICLE AUa 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- **Assainissement**

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau.

L'évacuation des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux et cours d'eau.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions, de toute surface imperméable doivent être stockées sur le terrain à concurrence de 120 litres par m² imperméabilisé puis évacuées par le biais d'un limiteur de débit vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante dirigés vers le bassin de rétention des eaux pluviales, objet de l'emplacement réservé n° II.3 dans la liste des emplacements réservés (pièce n° 6 du P.L.U.) ou, en cas d'impossibilité technique liée à la topographie, vers le réseau public existant avenue Saint-Martin.

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

Les bassins à vidange gravitaire devront être privilégiés par rapport aux bassins à vidange par pompe de relevage.

Les projets de permis d'aménager pour la création de lotissements devront faire apparaître un système de rétention dimensionné pour la totalité des surfaces imperméabilisées susceptibles d'être réalisées sur l'ensemble des lots créés.

Pour les programmes de grande ampleur, le concepteur du projet devra privilégier le regroupement des capacités de rétention, plutôt que multiplier les petites entités.

La solution "bassin de rétention" est la plus classique.

A titre d'information, différentes techniques alternatives sont proposées :
- à l'échelle de la construction : toitures terrasses
- à l'échelle de la parcelle : bassins à ciel ouvert ou enterrés, noues, infiltration
- au niveau des voiries : chaussées à structure réservoir, chaussées poreuses, pavées, enrobés drainants
- systèmes absorbants : tranchées filtrantes, puits d'infiltration, tranchées drainantes.

Les solutions retenues en matière de collecte, rétention, infiltration et évacuation, devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager.

A cet effet, une étude hydrogéologique prescrivant le système de rétention et la gestion des eaux pluviales pourra être exigée lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

La conception des bassins devra permettre le contrôle du volume utile lors de leur construction ou dans le cadre des constats d'achèvement des travaux ainsi que pour des visites ultérieures du service gestionnaire.
Le choix des techniques mises en œuvre devra garantir une efficacité durable et un entretien aisé.

Pour les aires de lavage et stations-services un système de traitement séparé des eaux pluviales sera exigé – Système de décantation de l'eau constitué d'un compartiment du bassin principal ou d'un bassin séparé dédié à la fonction de traitement -.

- **Divers**

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés.

ARTICLE AUa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE AUa 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter au-delà de la marge de recul mentionnée au document graphique.

En l'absence de marge de recul, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement. Cette règle ne s'applique pas aux implantations des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cadre d'un projet d'ensemble.

ARTICLE AUa 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

ARTICLE AUa 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUa 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25 % de la superficie de l'unité foncière pour les constructions à usage exclusif d'habitation et 30 % de l'unité foncière pour les autres constructions.

ARTICLE AUa 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

- **Conditions de mesure**

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant ou excavé pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.

- **Hauteur absolue**

La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder :

· **Pour les constructions à usage exclusif d'habitation** : 7 mètres et R+1

· **Pour les autres constructions** : 10 mètres et R+2

La hauteur des murs de soutènement ne peut excéder 1,50 mètre.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres dont 0,60 mètre maximum de hauteur pour le mur bahut.

Antennes et pylônes

La hauteur des pylônes et des antennes ne peut excéder 12 mètres.

ARTICLE AUa 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

- **Dispositions générales**

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de telle manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.

- **Dispositions particulières**

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

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Les constructions annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux.

Les couvertures seront réalisées de préférence en matériaux traditionnels, c'est-à-dire en tuiles rondes de type canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé), sans mélange de tuiles plus claires ou de couleurs différentes. Toutefois, les toitures terrasses sont acceptables lorsqu'elles sont justifiées par l'architecture de la construction proposée. Des dispositions devront être prises pour intégrer les éléments de superstructure en saillie, tels que les locaux techniques ou machineries, conduits et gaines, etc..

Des dispositions devront être prises pour intégrer les éléments de superstructure en saillie, tels que les locaux techniques ou machineries, conduits et gaines, etc…

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés.

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

Murs de restanques en pierres : les murs de restanques en pierres situés hors de l'emprise des constructions et des voies d'accès privatifs ne pourront être détruits.

Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle ou naturelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage,…). Le rythme des restanques sur les parcelles voisines sera respecté en conservant dans l'aménagement de la parcelle des hauteurs de murs comparables à l'existant.

Les matériaux utilisés pour les clôtures ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles devront être doublées d'une haie vive réalisée avec des essences locales. Les brise-vues en toiles, plastiques, canisses sont totalement proscrits.
Les hauteurs sont fixées à l'article AUa10.

Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain.

Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades et les balcons. Elles devront être installées dans les combles et, en cas d'impossibilité techniques, en toiture sous réserve d'une bonne intégration.

Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient correctement intégrés dans les jardins privatifs lorsqu'ils existent ou sur les toitures.

ARTICLE AUa 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

- **Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

- **Dispositions particulières**

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

- ***Les constructions à usage d'habitation***

  2 aires par logement.

- ***Les bureaux***

  Une place pour 25 m² de surface de plancher de bureaux, et un local de 1 m² pour 50 m² de SP pour le stationnement des 2 roues.

- ***Les hôtels et restaurants***

  Une place par chambre et une aire pour 10 m² de salle de restaurant.

- ***Les constructions à usage de commerce***

  Une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher de surface commerciale.

- ***Les établissements recevant du public***

  Une aire de stationnement pour 4 personnes accueillies.

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

ARTICLE AUa 13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, avec des essences locales.

  En outre, la superficie des terrains devant être aménagée en espaces verts plantés en pleine terre est fixée à au moins 40 % de l'unité foncière pour les constructions à usage exclusif d'habitation et à 25 % de l'unité foncière pour les autres constructions.

- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimale de 2,50 mètres de tige pour trois aires de stationnement.

- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

- Aucun arbre, situé hors emprise d'une construction autorisée, ne peut être abattu sauf si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou des biens (risque de chute). Dans tous les cas, l'abattage ne sera autorisé que s'il constitue l'ultime solution pour pallier tout risque ou dommage.

- Les entités végétales remarquables mentionnées au document graphique sont classées comme espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et seront strictement respectées. Recensées à l'annexe du présent règlement (pièce n° 4.1), leur sauvegarde sera intégrée à tout projet de construction ou d'aménagement.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOLS

ARTICLE AUa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUb correspond au secteur des Bréguières, destiné à l'accueil d'activités tertiaires, d'habitat, de commerces et d'équipements en liaison avec le parc d'activités de Sophia-Antipolis.

Compte tenu de sa situation privilégiée à proximité immédiate de la technopole et du parc départemental de la Valmasque, ce secteur a été retenu par la Commune pour accueillir à terme un potentiel de logements sociaux de type PLUS de l'ordre de 200 unités dont la vocation essentielle, outre de compléter l'offre de logements de l'aire sophipolitaine, sera d'accompagner le développement des activités pressenties sur le site.

Toutefois, à la date d'approbation du P.L.U., les conditions de desserte et d'équipements ainsi que le parti d'aménagement ne sont pas suffisamment connus.

Dans l'attente d'une réflexion d'ensemble sur ce secteur, la zone est considérée comme inconstructible à l'exception des ouvrages techniques et des bâtiments nécessaires à l'exploitation du domaine public autoroutier.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

- **RAPPEL :**
  - Les démolitions sont soumises à autorisation préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
  - L'édification de toute clôture est soumise aux dispositions prévues aux articles L.421-4 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AUb 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation des sols à l'exception des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, et des bâtiments nécessaires à l'exploitation du domaine public autoroutier.

ARTICLE AUb 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

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 leur sont liés.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUb 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet.

ARTICLE AUb 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Sans objet.

ARTICLE AUb 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE AUb 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux implantations des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.

ARTICLE AUb 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE AUb 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE AUb 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AUb 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AUb 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Sans objet.

ARTICLE AUb 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE AUb 13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Aucun arbre ne peut être abattu sauf si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou des biens (risque de chute). Dans tous les cas, l'abattage ne sera autorisé que s'il constitue l'ultime solution pour pallier tout risque ou dommage.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUb 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUc, dénommée "Font de l'Orme II", correspond au secteur Nord-Est de la Commune en prolongement de la Z.A.C. de "Font de l'Orme", destiné à l'accueil d'activités tertiaires, d'habitat et d'équipements en liaison avec le parc d'activités de Sophia-Antipolis.

Compte tenu de sa situation privilégiée au cœur de la technopole et du parc départemental de la Valmasque, ce secteur a été retenu par la Commune pour accueillir à terme un potentiel de logements sociaux de type PLUS de l'ordre de 100 unités dont la vocation essentielle sera d'étoffer l'offre de logements de l'aire sophipolitaine.

Toutefois, à la date d'approbation du P.L.U., les conditions de desserte et d'équipements ainsi que le parti d'aménagement ne sont pas suffisamment connus.

Dans l'attente d'une réflexion d'ensemble sur ce secteur, la zone est considérée comme inconstructible à l'exception des ouvrages techniques.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

- **RAPPEL :**

  - Les démolitions sont soumises à autorisation préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
  - L'édification de toute clôture est soumise aux dispositions prévues aux articles L.421-4 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AUc 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation des sols à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE AUc 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

Sans objet.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet.

ARTICLE AUc 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Sans objet.

ARTICLE AUc 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE AUc 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE AUc 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE AUc 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE AUc 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AUc 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AUc 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Sans objet.

ARTICLE AUc 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE AUc 13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Aucun arbre ne peut être abattu sauf si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou des biens (risque de chute). Dans tous les cas, l'abattage ne sera autorisé que s'il constitue l'ultime solution pour pallier tout risque ou dommage.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

(ZONES A)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A regroupe les quelques activités agricoles pérennes de la Commune ainsi que des terrains anciennement exploités et dont la qualité de la situation est susceptible de faciliter l'installation de nouveaux exploitants.

Sont classés dans cette zone les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et situés dans les quartiers des Peyroues, du Vicaire Haut, de Colette, de la Lovière, de l'Oratoire, des Argelas et du Défends (Argeville).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

- **RAPPEL :**

  - Les démolitions sont soumises à autorisation préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
  - L'édification de toute clôture est soumise aux dispositions prévues aux articles L.421-4 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites et notamment :

- L'extraction des terres, les carrières.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules, les décharges.
- Les installations classées non directement liées et indispensables à l'activité agricole.
- Les établissements industriels.

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

2.1 – Hors des zones soumises à des risques naturels

- Les constructions, les affouillements et les exhaussements du sol, directement liés et nécessaires à l'activité agricole à condition qu'ils respectent le caractère de la zone et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation.
- L'aménagement de routes existantes.
- L'extension limitée à 30 % de la SP existante et le changement de destination des bâtiments existants affectés à l'activité équestre pour assurer le logement des exploitants et l'accueil des pratiquants.
- Les constructions destinées à assurer l'accueil de pratiquants d'activités agrotouristiques à condition qu'elles jouxtent les bâtiments de l'exploitation.

2.2 – Dans les zones soumises à des risques naturels d'inondation et de feux de forêts

2.2.1 – *Risques inondation*

a) Zone de risque fort

- Les changements de destination des bâtiments existants à condition de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées,
- Les surélévations des bâtiments existants à condition de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées,
- Les clôtures sans mur bahut et portails à claire voie permettant d'assurer le libre écoulement des eaux.

b) Zone de risque modéré

- Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cf. articles 1 et 2 ci-dessus), à condition que la cote d'implantation du plancher le plus bas se situe 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence mentionnée sur les annexes graphiques n° 7.1.4.
- Les clôtures sans mur bahut et portails à claire voie permettant d'assurer le libre écoulement des eaux.

c) Zone d'expansion des crues

- Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cf. articles 1 et 2 ci-dessus) à condition que le plancher du premier niveau aménagé soit surélevé d'un mètre du terrain naturel existant côté vallon. De fait, la hauteur maximale de la construction à l'égout du toit est augmentée d'un mètre.
- Les clôtures sans mur bahut et portails à claire voie permettant d'assurer le libre écoulement des eaux.

2.2.2 – *Risques incendies de forêt*

- Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cf. articles 1 et 2 ci-dessus), sous réserve qu'elles soient autorisées par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt (annexe n° 7.3.2), et qu'elles respectent les prescriptions de ce dernier

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

- **Assainissement**

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau.

Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d 'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux de ruissellement naturel

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

Les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être stockées sur le terrain à concurrence de 70 litres par m² imperméabilisé puis évacuées :

- Soit vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales.
- Soit dans le cas d'absence de réseau pluvial, dispersées à la surface du terrain à plus de 5 mètres des limites séparatives dans les conditions identiques à celles qui existaient en limite de parcelle avant toute intervention.

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

Par ailleurs, les dispositifs de drainage des parcelles cultivées ne devront pas aggraver le ruissellement sur les fonds inférieurs.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au-delà de la marge de reculement figurant sur les documents graphiques.

Toutefois, le long de l'autoroute A.8 et de la R.D. 6185 (pénétrante Cannes-Grasse), les constructions à un autre usage que l'habitation pourront s'implanter à 10 mètres en deçà de la marge de recul indiquée sur les documents graphiques.

En l'absence d'indications graphiques, les constructions devront être implantées à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux implantations des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives et 2 mètres pour les serres.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

- **Conditions de mesure**

  La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant ou excavé pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.

- **Hauteur absolue**

  La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres et R+1.

  Cependant, cette hauteur peut être dépassée pour les bâtiments d'exploitation agricole. Dans ce cas, la hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 9 mètres.

  Antennes et pylônes

  La hauteur des pylônes et des antennes pourra atteindre 18 mètres.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Murs de restanques en pierres : les murs de restanques en pierres situés hors de l'emprise des constructions et des voies d'accès privatifs ne pourront être détruits.
Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle ou naturelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage,…). Le rythme des restanques sur les parcelles voisines sera respecté en conservant dans l'aménagement de la parcelle des hauteurs de murs comparables à l'existant.

Les toitures des bâtiments d'exploitation seront constituées, soit de plaques fibrociment grandes ondes, colorées dans la masse, soit de tuiles.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

(ZONES N)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N délimite les zones naturelles et les zones forestières. Ce sont des secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend 4 secteurs :

- ***Secteur N : qui correspond à un objectif de protection des paysages et des espaces naturels forestiers.***
- ***Secteur Nc : qui correspond à un objectif de protection admettant cependant des occupations et utilisations des sols sous des conditions très restrictives.***
- ***Secteur Ne : qui correspond à un objectif de protection admettant des constructions et des aménagements d'intérêt collectif et général sur une partie très limitée du territoire.***
- ***Secteur Ns : qui correspond aux espaces naturels à vocation de tourisme, de sports et de loisirs.***

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

◆ **RAPPEL :**

- Les démolitions sont soumises à autorisation préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
- L'édification de toute clôture est soumise aux dispositions prévues aux articles L.421-4 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

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

2.1 – Hors des zones soumises à des risques naturels

▪ ***Tous secteurs***

- Les infrastructures et superstructures nécessaires au domaine public autoroutier et aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général, à condition qu'elles respectent le milieu naturel existant, et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- L'entretien dûment autorisé des lits des cours d'eau.
- Les aménagements et les installations nécessaires à la mise en valeur des sites en milieu naturel, à l'exclusion de tout hébergement ainsi que les stationnements qui leur sont nécessaires. Ces aménagements devront respecter le milieu naturel existant et ne pas dénaturer de par leur localisation et leur aspect le caractère des lieux.
- Les clôtures à condition qu'elles ne comportent pas de parties maçonnées.
- Les sous-sols ayant un accès (rampes, escaliers) sur l'extérieur sous réserve d'une étude technique garantissant la protection du sous-sol contre le risque de ruissellement.

- ***Secteur Nc***

  - L'aménagement et l'extension mesurée dans la limite de 30 % de la SP des constructions à destination d'habitation, existantes et licites à la date d'approbation du P.L.U., de plus de 50 m². Cette possibilité n'étant offerte qu'une fois et dans la limite d'une nouvelle SP de 60 m².
  - Les constructions et installations liées et nécessaires à la protection des animaux et à l'épuration et au traitement des eaux.
  - Les piscines non couvertes sur un terrain supportant déjà une habitation existante, sous réserve du traitement des eaux de filtration.

- ***Secteur Ne***

  - Les établissements d'enseignement et les aires de loisirs en milieu naturel.

- ***Secteur Ns***

  - L'aménagement d'aires de golf, de terrains de jeux et les installations et constructions directement liées et nécessaires aux activités sportives, y compris les tribunes et les équipements sanitaires dans la limite de 500 m² de surface de plancher par bâtiment.

2.2 – Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain de grande ampleur (GA:5), d'inondation et de feux de forêts

2.2.1. – ***Risques de mouvements de terrain de grande ampleur (GA:5)***

- L'extension, limitée à 15 m² des constructions à usage d'habitations existantes, ainsi que les piscines, les clôtures et les annexes à ces constructions.

2.2.2 – ***Risques inondation***

a) Zone de risque fort

- Les surélévations des bâtiments existants à condition de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées,
- Les clôtures sans mur bahut et portails à claire voie permettant d'assurer le libre écoulement des eaux.
- Les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments à condition de ne pas aggraver les risques ou de ne pas en créer de nouveaux.
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque à condition de ne pas les aggraver par ailleurs.
- Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré à condition que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité des biens soit réduite.
- Les infrastructures et réseaux publics à condition de ne pas entraver l'écoulement des crues et de ne pas aggraver le risque.

b) Zone de risque modéré

- Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cf. articles 1 et 2 ci-dessus), à condition que la cote d'implantation du plancher le plus bas se situe 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence mentionnée sur les annexes graphiques n° 7.1.4.
- Les sous-sols dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,20 mètres.
- Les clôtures sans mur bahut et portails à claire voie permettant d'assurer le libre écoulement des eaux.

c) Zone d'expansion des crues

- Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cf. articles 1 et 2 ci-dessus) à condition que le plancher du premier niveau aménagé soit surélevé d'un mètre du terrain naturel existant côté vallon. De fait, la hauteur maximale de la construction à l'égout du toit est augmentée d'un mètre.
- Les sous-sols dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,20 mètre.
- Les clôtures sans mur bahut et portails à claire voie permettant d'assurer le libre écoulement des eaux.

2.2.3 – *Risques incendies de forêt*

- Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cf. articles 1 et 2 ci-dessus), sous réserve qu'elles soient autorisées par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt (annexe n° 7.3.2), et qu'elles respectent les prescriptions de ce dernier

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.

Les voies d'accès privatives, aires de manœuvres et de stationnement des véhicules devront être réalisées en matériaux perméables.

- **Condition d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc…

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article N2 peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

- **Assainissement**

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau.

L'évacuation des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux et cours d'eau.

Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d 'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle, ou autonome regroupé (commun à plusieurs habitations). Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux de ruissellement naturel

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

Les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être stockées sur le terrain à concurrence de 70 litres par m² imperméabilisé puis évacuées :

- Soit vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales.
- Soit dans le cas d'absence de réseau pluvial, dispersées à la surface du terrain à plus de 5 mètres des limites séparatives dans les conditions identiques à celles qui existaient en limite de parcelle avant toute intervention.

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

- **Divers**

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au-delà de la marge de reculement figurant sur les documents graphiques.

Toutefois, le long de l'autoroute A.8 et de la R.D. 6185 (pénétrante Cannes-Grasse), les constructions à un autre usage que l'habitation pourront s'implanter à 10 mètres en deçà de la marge de recul indiquée sur les documents graphiques.

En l'absence d'indications graphiques, les constructions devront être implantées à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux implantations des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives et 2 mètres pour les serres.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

- **Conditions de mesure**

  La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant ou excavé pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.

- **Hauteur absolue**

  La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

  La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres.

  Cependant, cette hauteur pourra atteindre 12 mètres au maximum, pour les constructions ou installations d'intérêt collectif présentant un intérêt général, ainsi que pour les clôtures de protection des équipements de sports sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

  Antennes et pylônes

  La hauteur des pylônes et des antennes ne pourra excéder 18 mètres.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Murs de restanques en pierres : les murs de restanques en pierres situés hors de l'emprise des constructions et des voies d'accès privatifs ne pourront être détruits.
Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle ou naturelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage,…). Le rythme des restanques sur les parcelles voisines sera respecté en conservant dans l'aménagement de la parcelle des hauteurs de murs comparables à l'existant.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aucun arbre ne peut être abattu sauf si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou des biens (risque de chute). Dans tous les cas, l'abattage ne sera autorisé que s'il constitue l'ultime solution pour pallier tout risque ou dommage.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.