

# **TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**



Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme dans la version actualisée conformément au Décret du 28 décembre 2015.

Le lexique fournit est provisoire dans l'attente de la conclusion des travaux des services de l'Etat.

## **A/ PORTEE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :

- les dispositions de la loi Littoral 86-2 du 3 janvier 1986 relative à la protection et à l'aménagement du littoral,
- les dispositions de la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes Maritimes approuvée le 2 décembre 2003,
- les dispositions de la loi n°85-686 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes 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 qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, sur le document graphique du PLU dit Annexes ;
- les zones d'application du droit de préemption urbain (général et renforcé) instauré par la délibération du Conseil Municipal ;
- le règlement municipal concernant la publicité et les enseignes (règlement et délibération du 30 janvier 1997, arrêté municipal du 17 février 1997), annexés au présent P.L.U.

## CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

### **1/ les zones urbaines - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 3**

a/ La zone UA délimitée par un trait plein est repérée par l'indice UA (centre ancien) au plan avec un secteur UA1 (Centre-Ville et Capitou), UA2 (les Termes) et UA3 (la Napoule) ;

b/ la zone UB délimitée par un trait plein est repérée par l'indice UB (zone d'aménagement de Bellevue) au plan comprenant 14 secteurs (UB1 à UB14) traduisant le projet d'urbanisme de la Z.A.C ;

c/ la zone UC délimitée par un trait plein est repérée par l'indice UC (zone d'aménagement du Grand Duc) au plan comprenant 5 secteurs (UC1 à UC5) traduisant le projet d'urbanisme de la Z.A.C ;

d/ la zone UD délimitée par un trait plein est repérée par l'indice UD (espaces résidentiels de plaine) comprenant un secteur UD1 d'habitat collectif de forte densité, UD2 d'extension du centre des Termes, UD3 dit d'habitat collectif de moyenne densité et un secteur UDM (plan de masse- Termes de Mandelieu) ;

e/ la zone UG délimitée par un trait plein est repérée par l'indice UG (espaces résidentiels des collines) comprenant un secteur UG1 (centre Cottage, bas des collines de Minelle, le Tremblant), UG2 (Beausite-Capitou, piémont de la colline des Termes, Nord des Collines de Minelle), UG3 (Collines de Minelles, lotissement de la Napoule, Collines de Capitou, des Termes et haut de Minelle, Mont Turney et abords du château de la Napoule) ;

f/ la zone UM délimitée par un trait plein est repérée par l'indice UM comprenant un secteur UMs (les zones d'équipements publics sportives et récréatives), un secteur UMa et un secteur UMb. (domaine aéroportuaire de l'aéroport Cannes-Mandelieu, un secteur UMc (le centre-ville tertiaire), les secteurs UMe (équipements sportifs), les secteurs UMp (équipements et espaces publics), les secteurs UMs (équipements sportifs publics) ;

i/ la zone UZ délimitée par un trait plein est repérée par l'indice UZ au plan comprenant des secteurs UZc (zones d'activités et à fonctions commerciales), UZp (zones de développement économique de la Siagne et des Gaveliers), le secteur UZs destiné aux fonctions touristiques et d'équipement, les secteurs UZt destinés à l'hôtellerie et l'hébergement touristique, les secteurs UZsm destinés aux fonctions portuaires et le secteur UZx destiné aux fonctions de Parc Résidentiel de Loisirs.

### **2/ les zones à urbaniser - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 3**

a/ la zone IAUsm délimitée par un trait plein est repérée par l'indice IAUsm au plan (Pôle d'excellence du nautisme)

### **3/ les zones agricoles - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 4**

a/ la zone A délimitée par un trait plein est repérée par l'indice A au plan (zones agricoles),

b/ le secteur Apr délimité par un trait plein est repéré par l'indice Apr au plan (zone agricole incluse dans les espaces naturels remarquables de la loi Littoral).

#### **4/ les zones naturelles - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 4**

- Na dite de zone naturelle
- Ng dite zone naturelle de pratique du golf
- Ni dite zone naturelle de loisirs
- Nm dite zone naturelle littorale
- Np dite d'aire de stationnement paysager
- Npr dite zone naturelle des espaces remarquables terrestres et maritimes identifiés par la Directive Territoriale d'Aménagement

#### **5/ autres outils de la mise en œuvre du développement durable**

Les documents graphiques comportent également :

- les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, définis au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Les zones concernées par les risques d'inondation, de submersion et de ruissellement ;
- les zones non aedificandi ;
- les prescriptions particulières pour protéger les éléments d'intérêt patrimonial, architectural et urbain, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme recensés dans le volet patrimoine et paysage du titre 2 du présent règlement ;
- les éléments patrimoniaux végétaux identifiés au titre des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme recensés dans le volet patrimoine et paysage du titre 2 du présent règlement ;
- les Emplacements réservés destinés aux infrastructures et superstructures d'intérêt général, et aux espaces publics et végétaux au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme ;
- les Linéaires de sauvegarde de la diversité commerciale, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme ;
- les Emplacements Réservés Logements, au titre de l'article L.151-41-4 du Code de l'Urbanisme ;
- les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation renvoyant à leurs fiches de prescription devant être prise en compte dans un principe de compatibilité ;

## **B/ INTEGRATION DES REGLES PERMETTANT DE REDUIRE L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET AUX NUISANCES**

### **PREMIERE PARTIE - LE RISQUE INONDATION, RUISSELLEMENT ET SUBMERSION MARINE**

#### **ARTICLE DG1 -PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS INONDATIONS**

Le Plan de Prévention des Risques (P.P.R) Naturels Inondation de la basse vallée de la Siagne, Révisé par arrêté préfectoral du 6 juin 2008, est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent P.L.U. Ce document distingue deux types de zones

- \* zone de risque fort (zone rouge)
- \* zone de risque modéré (zone bleue)
- \* zone blanche dans un cadre bleu (côte altimétrique de référence)

Un report indicatif sur les documents de zonage du P.L.U. expose les secteurs concernés. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

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

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du P.P.R., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme **augmentées** des prescriptions du P.P.R.

#### **ARTICLE DG 2 -ALEA INONDATION ISSU DU PORTER A CONNAISSANCE DE L'ETAT**

Suite aux évènements du 3 octobre 2015, Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes a transmis en mai 2017 dans le cadre de son Porter à Connaissance une cartographie de l'aléa inondation nouvellement évaluée à partir d'une modélisation réalisée par le bureau d'étude de l'Etat, le CEREMA.

Dans la cartographie remise, l'étude d'aléa inondation distingue deux types de zone :

- les zones soumises à l'aléa modéré
- les zones soumises à l'aléa fort

#### **Dans les zones d'aléa fort**

En application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme, compte tenu de la consistance de l'aléa (vitesse/ hauteur ou vitesse + hauteur), toute occupation ou utilisation du sol ainsi que toute demande d'autorisation d'urbanisme est conditionnée à l'examen et l'autorisation des services compétents et peut être refusée en cas d'accroissement de l'exposition des personnes et des biens aux risques inondations

#### **Dans les zones d'aléa modéré**

Le pétitionnaire doit démontrer la bonne validé des dispositions prises dans le cadre de sa demande d'autorisation d'urbanisme pour prévenir l'accroissement de l'exposition des personnes et des biens aux risques inondations

#### **ARTICLE DG 3 -SUBMERSION MARINE**

Mandelieu-la-Napoule est concernée par un aléa de submersion marine communiqué par les services de l'Etat au titre du Porter à Connaissance (PAC) le 7 décembre 2017.

## ARTICLE DG 4 -MISE EN SECURITE DES OUVRAGES SOUTERRAINS

### Dans les zones inondables, de submersion et de ruissellement figurant aux documents graphiques

#### **Dans les constructions neuves**

A l'exception des zones urbaines constituées définies par les documents du PPR Inondation, où des normes de sécurité spécifiques devront être prises, tous les ouvrages souterrains sont interdits.

#### **Dans les constructions existantes**

Toute nouvelle autorisation d'urbanisme intervenant sur une construction possédant un ouvrage souterrain de stationnement, ou des éléments de ventilation, **est conditionnée** à la réalisation d'un ouvrage de protection pour la mise en sécurité et l'étanchéité de ces ouvrages.

La mise en sécurité des ouvrages précités est exigée sur l'ensemble de la hauteur de la construction impactée jusqu'à la côte d'inondabilité la plus haute connue augmentée d'une marge de sécurité.

### Sur le reste du territoire communal

#### **Dans les constructions neuves collectives**

L'obtention de l'autorisation d'urbanisme est soumise à la réalisation de batardeaux intégrés à la construction devant toutes les ouvertures présentant un ouvrage souterrain de stationnement, sauf s'il est démontré que l'installation d'un tel système n'est pas justifiée (topographie, configuration de la parcelle...).

Ce système doit présenter un fonctionnement indépendant du réseau énergétique, synchronisé avec la pression hydraulique. Il doit être positionné de façon à permettre la mise en sécurité et étanchéité de ces ouvrages.

## ARTICLE DG5 -MISE EN SECURITE DES DISPOSITIFS TECHNIQUES DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions nouvelles situées dans les zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques Inondations, les aléas fort et modéré du Porter à Connaissance Inondation et les zones soumises à la submersion marine :

- toute réalisation d'ouvrage technique (ascenseur, chaufferie, ventilations...) des bâtiments doit être réalisée au-delà du premier niveau de la construction ;
- il est exigé l'étanchéité de tous les nouveaux locaux techniques afin d'assurer la protection des équipements nécessaire au fonctionnement du bâtiment.

## ARTICLE DG6 -REDUCTION DU RUISSellement URBAIN

Afin de maîtriser les conditions d'écoulement des eaux pluviales, toute extension de Surface de Plancher et toute imperméabilisation nouvelle sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de ralentissement, de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales. Ces dispositions s'appliquent y compris pour la régularisation des constructions édifiées sans autorisation, mais ne s'appliquent pas pour les surélévations.

Toutes les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être conçus pour permettre l'entier écoulement des eaux pluviales vers l'intérieur de l'unité foncière au moyen de barbacanes assurant le flux des eaux entrants et sortants de la propriété.

### **1/ Responsabilités des ouvrages de réduction du ruissellement urbain**

La conception des dispositifs mentionnés aux articles DG3, DG4 et DG5 et ceux listés ci-après aux paragraphes 2, 3 et 4 de l'article DG 6 est du ressort du maître d'ouvrage, qui est tenu à une obligation de résultats, et est responsable du fonctionnement de ses ouvrages. Cette responsabilité est transférée en cas de changement de propriétaire.

## 2/ Réalisation

A l'exception de la zone UA, pour toutes les autorisations d'urbanisme de plus de 20 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, la réalisation des ouvrages de rétention pluviale exigée lors de la demande d'autorisation d'urbanisme doit couvrir **la totalité de la rétention nécessaire à la compensation de toutes les surfaces imperméabilisées, y compris celles préexistantes à la demande.**

Ces mesures de rétention s'accompagnent de dispositions complémentaires concernant les superficies des sols perméables et la rétention sur toiture végétalisée là où elles sont autorisées.

L'aménagement devra comporter :

- un système de collecte des eaux (collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles, ...),
- un ou plusieurs ouvrages de rétention/infiltration, dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière. Les systèmes à ciel ouverts sont à éviter.
- un dispositif d'évacuation par déversement dans les fossés ou réseaux pluviaux, infiltration, ou épandage sur la parcelle ; la solution adoptée étant liée aux caractéristiques locales et à l'importance des débits de rejet.

Les superficies des toitures terrasses dotées d'un système de rétention, infiltration et limitation des débits de rejet peuvent être comptabilisées comme ouvrage de rétention. Cette disposition est à privilégier dans les zones inondables.

## 2/ Dimensionnement

Afin que les dispositifs contribuent efficacement à la prévention du ruissellement, la capacité de rétention sera égale au volume d'eau ruisselant sur les surfaces imperméabilisées (**Sim** exprimées en m<sup>2</sup>) alimentant le dispositif pour un évènement pluvieux de 80 mm par heure (3 octobre 2015) soit un coefficient majoré de 0,1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (100 litres par m<sup>2</sup>).

Le calcul du volume de rétention (Vr exprimé en m<sup>3</sup>) se fera alors comme suit :

$$Vr = Sim \times 0,1$$

**(volume de rétention = pour chaque m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée = 100 litres de rétention)**

*\*Quantité de pluie incidente par mètre carré (l/m<sup>2</sup> ou mm/m<sup>2</sup>) en référence aux évènements pluvieux majeurs enregistrés sur Mandelieu-la-Napoule sur dix dernières années.*

## 3/ Déversement - Raccordement des eaux pluviales - conditions générales

Le déversement d'eaux pluviales sur la voie publique est formellement interdit dès lors qu'il existe un réseau d'eaux pluviales.

En cas de création de nouvelles surfaces imperméabilisées, lors de la demande d'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire doit présenter les conditions de rétention et évacuation (volume de rétention, débit de fuite) des eaux pluviales de l'unité foncière. En cas de non-conformité des conditions d'évacuation des eaux pluviales, la demande d'autorisation d'urbanisme sera refusée.

Les débits de fuite des ouvrages de rétention seront déterminés par les services techniques municipaux lorsqu'il existe un exutoire public, ou par une expertise dans les autres cas.



#### **Cas A - En l'absence d'exutoire :**

Les eaux seront préférentiellement infiltrées sur l'unité foncière.

Le dispositif d'infiltration sera adapté aux capacités des sols rencontrés sur le site.

Le débit de fuite des ouvrages de rétention devra être compatible avec les capacités d'infiltration de ces dispositifs.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les modalités d'évacuation des eaux seront arrêtées au cas par cas avec le service concerné

En zone d'assainissement autonome, les études de sols exigées pour l'étude de la filière pourront être utilisées pour le dimensionnement du dispositif d'infiltration des eaux pluviales.

En zone d'assainissement collectif, le pétitionnaire fera réaliser une étude hydrogéologique, qui définira les modalités de conservation et d'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Il donnera les caractéristiques des dispositifs de rétention (comprenant leurs débits de fuite) et/ou du système drainant destiné à absorber les eaux.

#### **Cas B - En présence d'un exutoire privé :**

S'il n'est pas propriétaire du fossé ou réseau récepteur, le pétitionnaire devra obtenir une autorisation de raccordement du propriétaire privé (attestation notariée ou conventionnelle à fournir au service gestionnaire lors de la demande de raccordement).

Lorsque le fossé ou le réseau pluvial privé présente un intérêt général (écoulement d'eaux pluviales provenant du domaine public), les caractéristiques du raccordement seront validées par le service assainissement.

#### **Cas C - En présence d'un exutoire public :**

Le pétitionnaire pourra choisir de ne pas se raccorder au réseau public (fossé ou réseau) ou au caniveau. Il devra pour cela se conformer aux prescriptions applicables au cas A mentionné ci-avant.

#### **4/ Caractéristiques des ouvrages de rétention des conditions de déversement**

Les ouvrages de déversement des eaux devront être construits de manière à permettre un écoulement conforme au débit imposé par la Collectivité ou l'expertise.

Le raccordement direct à l'exutoire est interdit, les eaux pluviales doivent être d'abord dirigées vers l'ouvrage de rétention.

Le rejet se fera dans des boîtes de branchement pour les réseaux enterrés et les fossés.

Le raccordement gravitaire d'une surface collectée dont l'altimétrie est inférieure à celle du tampon du regard de branchement sur le collecteur public est interdit.

#### **5/ Dispenses**

L'instruction des demandes par le service compétent permettra de s'assurer que le projet respecte les règles générales et particulières applicables aux eaux pluviales.

##### **1- Sont dispensés d'autorisation :**

Les réaménagements de terrains ne touchant pas (ou touchant marginalement) au bâti ainsi qu'aux surfaces imperméabilisées existants, et n'entraînant pas de modifications des conditions de ruissellement (maintien ou diminution des surfaces imperméabilisées, ainsi qu'absence de modifications notables des conditions d'évacuation des eaux) ;

2- Pourront être dispensés d'autorisation les terrains en zone UA compte tenu de leur contrainte topographique ou bâtie.

3- Pour les autorisations d'urbanisme passant par une démolition du bâti existant (superstructures), les calculs devront prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur.

## SECONDE PARTIE - LE RISQUE INCENDIE

### ARTICLE DG7 -PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS INCENDIES

Le Plan de Prévention des Risques (P.P.R.) Naturels Incendies de Feux de Forêt, approuvé par arrêté préfectoral du 5 juillet 2002 (Révision partielle sur le secteur du Grand Duc approuvée le 3 juin 2004) est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent P.L.U.

Un report indicatif sur les documents de zonage du P.L.U. expose les secteurs concernés. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

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

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du P.P.R., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme **augmentées** des prescriptions du P.P.R.

## TROISIEME PARTIE - SISMICITE ET MOUVEMENTS DE TERRAIN

### ARTICLE DG8 -PRISE EN COMPTE DE LA SISMICITE DANS LA CONSTRUCTION

L'intégralité du territoire communal étant située dans une zone de sismicité de niveau 3, sont applicables les dispositions du décret n°2010-1255 du 22 Octobre 2010. L'arrêté du 22 Octobre 2010 fixe notamment les règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » en application de l'article R.563-5 du code de l'environnement.

### ARTICLE DG9 - PRISE EN COMPTE DES ALEAS MOUVEMENTS DE TERRAIN

Une étude du Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement de Nice du 1er janvier 1974 a permis de cartographier la valeur du risque mouvement de terrain sur le territoire communal. Cette étude est annexée au Plan Local d'Urbanisme.

La cartographie de ces mouvements de terrain a mis en évidence des secteurs exposés aux risques mouvements de terrains distingués en 2 catégories :

#### Zone d'aléas limités

Il est recommandé pour toutes les occupations et utilisations du sol non interdites au PLU la réalisation d'étude géotechnique préalable visant à préciser les dispositions constructives à adapter pour pallier le ou les risques figurant dans la zone d'aléa limité.

#### Zone d'aléas forts

Ne sont admis que, sous réserve de dispositions plus restrictives de la zone du PLU :

- les travaux d'entretien et de gestion normaux des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du PLU à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées ;
- les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées ;
- les travaux et ouvrages destinés à réduire les conséquences des risques.

## ARTICLE DG10 -ALEA RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

La commune est concernée par le risque retrait-gonflement des sols argileux. La carte du retrait gonflement des argiles relative à la commune ainsi que l'arrêté préfectoral relatif à l'information des acquéreurs et des locataires des biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département des Alpes Maritimes sont annexés au présent PLU. Les documents sont disponibles sur le portail [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) ou [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)

Les services de l'Etat ont communiqué un Porter à connaissance de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux. Monsieur le Préfet rappelle que les désordres liés à cet aléa peuvent être évités car techniquement il est possible de construire sur tout type de sols argileux.

Pour ce faire, une étude de sol complémentaire (type G12, G2 et G3\*) permettant d'établir des mesures spécifiques s'impose dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme dans les cas suivants :

- une construction ou extension modifiant le sous-sol
- une augmentation d'emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> selon la définition du lexique du présent Règlement d'Urbanisme.

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

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

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

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

## ARTICLE DG11 - PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DE L'AERODROME CANNES-MANDELIEU

Le Plan Local d'Urbanisme intègre les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aérodrome Cannes-Mandelieu approuvé le 27 mai 1975 et révisé, par arrêté préfectoral du 8 février 2005

Le P.E.B. identifie 4 zones de réglementation prise en compte par le P.L.U. définissant les occupations et utilisations de sol admises. Les limites des zones du P.E.B. sont reportées à titre indicatif sur les documents graphiques. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

Les dispositifs sont mentionnés à l'article L 112-3 du Code de l'Urbanisme et suivants.

**Les constructions admises par la réglementation du P.E.B. doivent respecter les normes de recommandations d'isolations phoniques suivantes :**

Prescriptions d'isolation phoniques à respecter	Zone A	Zone B	Zone C	Zone D
Constructions à usage d'habitation	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)
Locaux d'enseignement et de soins	47 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)
Locaux à usage de bureaux et recevant du public	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)

Le Plan d'Exposition au Bruit de Cannes Mandelieu est consultable sur le site Internet de la Préfecture des Alpes Maritimes et Geoportail (<https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>).

## **ARTICLE DG12 - ISOLATIONS ACOUSTIQUES LE LONG DES VOIES BRUYANTES**

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :

- de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif 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,
- de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 relatif au classement des voies bruyantes
- de l'arrêté préfectoral du 18 juin 2018

**Un tableau recensant les différents tronçons d'infrastructure concernés par un classement au titre des voies bruyantes est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme (Annexe 5C - Voies Bruyantes)**

**Ces zones de bruit sont également repérées les cartes « Périmètres reportés à titre d'information » présent en Annexes 5C du Plan Local d'Urbanisme et disponibles sur le site Internet de la Préfecture des Alpes Maritimes**

<http://www.alpes-maritimes.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Bruit/Les-cartes-du-classement-sonore-des-voies-bruyantes/Classement-sonore-des-infrastructures-de-transport-terrestre-dans-les-Alpes-Maritimes>

Les arrêtés fixant leurs dispositions sont portés en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

## **C/ NORMES DE LA REGLEMENTATION GENERALE APPLICABLE**

### **ARTICLE DG13 - ADAPTATIONS MINEURES ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS**

Les règles et servitudes édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou du terrain, ou le caractère des bâtiments avoisinants.

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

#### **Rappel article L. 421-9 du Code de l'urbanisme**

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

- 1° Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
- 2° Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par [l'article L. 480-13](#) ;
- 3° Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des [articles L. 331-1 et suivants](#) du code de l'environnement ou dans un site classé en application des [articles L. 341-2 et suivants](#) du même code ;
- 4° Lorsque la construction est située sur le domaine public ;
- 5° Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;
- 6° Dans les zones mentionnées au 1° du II de [l'article L. 562-1](#) du code de l'environnement.

### **ARTICLE DG14 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PUBLIQUES ET AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL**

Dans les secteurs où les dispositions des titres 3 à 5 du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 4 à 9 des Titres 3 et 4.

Les locaux de faible ampleur à usage de collecte des déchets ménagers, en bord de voie et directement accessibles à partir d'une voie ouverte à la circulation automobile, sont assimilés à des ouvrages relevant de l'intérêt collectif.

### **ARTICLE DG15 – MODALITÉS D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLIQUÉS AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**

Le code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux
- les locaux communaux
- les crèches et haltes garderies publiques
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire publics et de l'enseignement supérieur
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur publics
- les établissements publics de santé (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ;
- les établissements d'action sociale publics
- les établissements sportifs publics
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services publics d'eau, d'assainissement et de valorisation des ressources.

**Les dispositions réglementaires particulières des articles 4 à 9 des Titres 3 et 4 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.**

### **ARTICLE DG16– CONDITIONS GENERALES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les articles "implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques" concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie (publique ou privée ouverte à la circulation) ou d'une emprise publique.

#### **Conditions générales**

Les articles "implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques" ne s'appliquent pas :

- par rapport aux limites qui séparent l'unité foncière d'un terrain public qui a une fonction autre que la circulation (exemples : école, mairie, parc ou square, cimetière...). Dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article "Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété" qui s'appliquent,
- par rapport aux accès des constructions sur le terrain de l'opération.

#### **Exceptions d'application**

Les règles fixées pour "implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques" ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- aux piscines
- aux garages si l'accès automobile n'est pas réalisé à partir de la voie créant l'alignement et sous réserve que l'accès utilisé conserve une bonne visibilité
- aux débords de toiture.
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur.
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées pour "implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques" des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

### **ARTICLE DG17 – CONDITIONS GENERALES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les articles implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des différentes zones ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou parties de construction non accessibles depuis l'extérieur situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction à l'exception des rampes d'accès ;
- aux constructions légères adossées au bâtiment principal (rampe d'accès, escaliers, auvents...) ;
- aux débords de toiture ;
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ;
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

### ARTICLE DG18 – NON APPLICATION DES REGLES AU REGARD DE L'ARTICLE R 151-21 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

**Les dispositions de l'article R. 151-21 ne s'appliquent pas dans l'ensemble des zones UD et UG.**

### ARTICLE DG19 - CONDITIONS DE REALISATION DES DIVISIONS FONCIERES

En application du Code de l'Urbanisme le Conseil Municipal a délibéré pour soumettre à déclaration préalable les divisions volontaires en propriété ou jouissance d'une propriété foncière par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager dans les zones soumises au droit de préemption (zones urbaines et à urbaniser), ainsi que dans les zones agricoles et les zones naturelles.

#### Imposition de conformité aux normes du PLU en vigueur appliquée aux unités foncières et constructions existantes

Le Plan Local d'Urbanisme impose également que toutes les opérations d'aménagement, en tant qu'occupation et utilisation du sol, et notamment les divisions foncières, respectent l'intégralité des dispositions de la zone.

L'autorisation d'opération d'aménagement, notamment la division, est ainsi conditionnée à ce que toutes les nouvelles unités foncières, et l'unité foncière initiale (parcelle-mère) après l'exécution, respectent à la fois :

- les superficies minimales d'épandage en cas d'assainissement individuel, ou le remplacement préalable de l'ouvrage d'assainissement, ou le raccordement au réseau d'assainissement public,
- les volumes de stockage des eaux pluviales, ou le remplacement préalable de l'ouvrage,
- les règles de prospect face aux voies et emprises publiques,
- les règles de prospect entre les bâtiments existants et les nouvelles limites séparatives, y compris en cas de servitude de cour commune,
- les règles d'emprise au sol,
- les règles de stationnement,
- l'application des taux d'espaces verts.

## ARTICLE DG20 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX BATIMENTS SINISTRES

Conformément au code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme du présent règlement d'urbanisme à l'exception :

- dans les parties concernées par le Plan de Prévention des Risques en vigueur (Inondation et Incendies de Feux de Forêt), la reconstruction à l'identique, lorsqu'elle est autorisée par lesdits PPR, est assujettie aux règles qu'ils imposent.

## ARTICLE DG21 – MODALITES D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT

Les normes de stationnement sont définies dans les dispositions particulières UAU et AN.

Le nombre d'aires de stationnement exigé dépend de la destination des constructions.

Des prescriptions pour la diffusion des véhicules électriques sont prises dans le cadre de la réalisation des places de stationnement automobile et deux roues à l'article PE 2 du titre 2.

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

Les aires de stationnement et de manœuvre sont réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile et doivent avoir un cheminement aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies.

### **1/ Conditions du calcul du nombre de places de stationnement**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

**Néanmoins, aucune place de stationnement ne sera exigée :**

- pour tout projet en deçà de la première tranche (exemple : moins de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher pour l'habitat), sauf en cas de création d'un nouveau logement,
- pour tout changement de destination à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'artisanat et commerce de détail et de restauration, et ce jusqu'à hauteur de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

**Calcul du stationnement pour les commerces et les réserves :** le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois, un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50% de la surface de plancher totale.

### **2/ En cas d'impossibilité de réalisation du nombre de places de stationnement**

Conformément au Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.



### **3/ Conditions du stationnement automobile ou motorisé**

Le stationnement automobile dit "commandé" (places de stationnement alignées les unes derrière les autres obligeant la présence simultanée des propriétaires) est autorisé, en cas de nécessité technique justifiée. Il sera alors limité à 30% des emplacements de stationnement prévus au projet.

### **4/ Conditions de superficie et d'accès du stationnement 2 roues**

Une place 2 roues est équivalente à 2 m<sup>2</sup> au minimum (1m x 2m).

L'espace destiné aux 2 roues doit avoir un cheminement aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies.

Il est recommandé que chaque espace destiné aux 2 roues puisse disposer de dispositifs permettant d'attacher les 2 roues avec un système de sécurité.

## **ARTICLE DG22 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX PISCINES ET AUX BASSINS D'AGREMENT**

Les eaux de lavage des filtres des piscines sont évacuées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de vidange des bassins sont évacuées soit par une entreprise spécialisée soit versées vers un exutoire d'eaux pluviales adapté au volume d'écoulement.

## D/ MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE FONCTIONNELLE

### ARTICLE DG23 - PRESERVATION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE

En application des dispositions de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme, en bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant qu'axe commercial à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue.

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux et artisanaux » doit être prioritairement affecté à des activités commerciales ou artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Le changement de destination des commerces de détail, y compris débit de boisson et restaurant, et activités artisanales implantés le long de ces voies en bureaux, et services financiers et bancaires, d'assurance, d'immobilier et de travail temporaire est interdit. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux déménagements d'une activité existante dans un des linéaires repérés au document graphique et à condition que le local initial n'accueille pas le même type d'activités
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de la construction y compris les locaux de stockage des déchets ménagers,

## E/ MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE SOCIALE

### ARTICLE DG24 – MISE EN OEUVRE DE LA MIXITE SOCIALE – ARTICLE L 151-15 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

**Dans l'ensemble du territoire communal, le PLU impose que pour toutes les opérations de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'obtention de l'autorisation d'aménager ou de construire doit faire référence aux dispositions du PLH approuvé et à défaut est conditionnée à la réalisation d'un minimum de 30% de logements locatifs sociaux conventionnés par l'Etat.**

## ARTICLE DG25 -EMPLACEMENTS RESERVES POUR REALISATION DE LOGEMENT SOCIAL – ARTICLE L 151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme contient des emplacements réservés pour la réalisation de logements sociaux.

Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro. Ce numéro renvoie à une liste qui figure ci-dessous.

L'obligation de réalisation de la mixité sociale ne s'applique pas aux autorisations d'urbanisme inférieures à trois logements.

La servitude est levée après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis ci-dessus, soit par cession de la partie du terrain, sur laquelle sera réalisée le programme de logements locatifs sociaux, à un des organismes mentionnés à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation. Cette concession est authentifiée par un acte notarié.

N° ERL	localisation	Nombre logements	Part logements	Nombre
			sociaux	logements sociaux
ERL1	Casınca (Centre-ville)	98	30%	30
ERL2	Gaveliers Sud (Pitch)	294	30%	90
ERL3	Gaveliers Nord (Garbay) -OAP 4	220	35%	77
ERL4	Ilot Tarascon	80	40%	32
ERL5	Gandolph 2 -OAP 2	50	30%	15
ERL6	Pointe Minelle - OAP 3	159	40%	64
ERL7	Vielle Ferme	81	40%	32
ERL8	Garbay	20	50%	10
ERL9	Capitou La Vernède	35	40%	14
ERL10	Klimovic	10	30%	3
ERL11	Colines d'or -OAP 5	20	40%	8
<b>TOTAL</b>		<b>1067</b>		<b>375</b>

## F/ APPLICATION DE LA SERVITUDE ENTREE DE VILLE

### ARTICLE DG26 – REGLEMENTATION APPLICABLE AUX ZONES DE REcul LIEES A LA LOI DITE BARNIER - AMENDEMENT DUPONT - ARTICLE L. 111-1-4

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

**Sont concernées par la servitude d'inconstructibilité dite d'entrée de ville les parties non agglomérées situées le long les quatre infrastructures suivantes - Décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation**

A8 -	marge de recul de 100 mètres à compter de l'axe	Limite département 06 / 83	Extrémité	CANNES
D 6007		Limite département 06 / 83	Extrémité	CANNES
D 92	marge de recul de 100 mètres à compter de l'axe	D 6007	D 192	MANDELIEU-LA-NAPOULE
D 192		D 92	Avenue de Lattre-de-Tassigny	MANDELIEU-LA-NAPOULE

Seules les infrastructures A8 et RD 6007 sont partiellement concernées par la servitude car contenant des parties hors agglomération.

Les constructions et installations nouvelles sont interdites dans les secteurs d'entrées de ville portés aux documents graphiques (PP-EPV)

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

## G/ LEXIQUE VALANT DISPOSITIONS GENERALES OPPOSABLE AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

**Accès** : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

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

**Arbre de haute tige** : Il s'agit d'un arbre de haute futaie, devant atteindre au moins 10 mètres de hauteur à maturité, dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80m de haut et au moins 25cm de circonférence à 1m du sol.

**CINASPIC** : Constructions et Installations Nécessaires au Services Publics ou répondant à un Intérêt Collectif listés page 17 du règlement

**Clôture** : une clôture est ce qui sert à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement ou les reculs sur vallons.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc....

**Construction** : le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages, bâtiments ou installations qui entrent dans le champ d'application du droit des sols, qu'ils soient soumis ou non à permis de construire ou à déclaration préalable.

**Desserte** : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés et desservant un ou plusieurs terrains.

Pour mémoire, le Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt comporte également des prescriptions particulières concernant les voiries et les accès.

**Espaces libres** : Les espaces libres et verts doivent être aménagés en espaces de pleine terre plantés et végétalisés, à l'exclusion des aires de stationnement, des aménagements de voirie et d'accès.

**Extension** : création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principal.

**Emprise au sol** : L'emprise au sol correspond à la surface des bâtiments ou des constructions qui repose au sol et qui dépasse de plus de 0.60 mètre par rapport au terrain naturel.

**Espaces Verts Plantés** : Les Espaces Verts Plantés sont constitués :

- de pleine terre
- ou sur dalle (au sol ou en superstructure) à condition de comporter une épaisseur de terre d'au moins 50 centimètres.

Les Espaces Verts Plantés peuvent recevoir les occupations et utilisations du sol suivantes : allées piétonnes, emmarchement, pergolas dont le sol est traité en espace vert, jeux d'enfants, murs de soutènement, fontaines....

### **Espaces Verts Protégés**

Issus de la loi Paysage, ils délimitent des secteurs de sensibilité paysagère (comme le Mont Turney) et font l'objet de protection forte assurant leur conservation, tout en acceptant certains aménagements dans leurs emprises. Ils sont réglementés à l'article PE3-3 page 37 du règlement.

### **Hauteur des constructions**

#### ***Hauteur absolue :***

La hauteur d'une construction est mesurée :

- à l'égout du toit (tuile, génoise ou gouttière) lorsqu'il s'agit d'une toiture en pente.
- au point bas de l'acrotère lorsqu'il s'agit d'une toiture terrasse
- sur la surface d'impact de l'eau en l'absence d'acrotère

Cette hauteur est calculée :

- en tout point du terrain naturel ou excavé lorsque le projet est en exhaussement
- en tout point du terrain projeté lorsque le projet est en affouillement ou excavation.

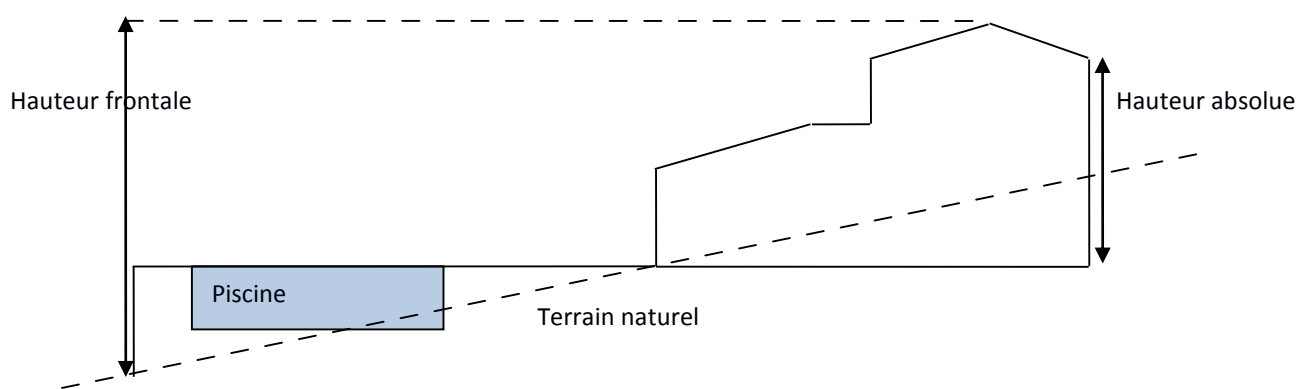
#### ***Hauteur frontale :***

La hauteur frontale (ou différence de niveau entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'ensemble du projet hors clôture) est mesurée à partir du terrain naturel ou excavé :

- jusqu'au niveau du faitage pour les toitures en pentes
- jusqu'au niveau de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Elle inclut les différents niveaux de la construction pour les toitures en pentes (et jusqu'au niveau de l'acrotère pour les toitures terrasses), y compris les murs de soutènement des terrasses et des piscines créées à l'occasion du projet s'ils sont en continuité de la construction.

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition qu'ils n'excèdent pas 1,50 mètre au-dessus du niveau de la toiture.



**Mur de soutènement** : Les murs de soutènement sont inclus dans la hauteur frontale de la construction lorsqu'ils sont en continuité avec celle-ci.

Les ouvrages maçonnés en bordure des voies servant au maintien des sols du terrain, faisant office de clôture, sont considérés comme des murs de soutènement. Sous réserve qu'ils soient rendus nécessaires pour la sécurité des biens et des personnes, leur hauteur peut déroger aux règles de l'article 4 des titres 3 et 4.

**Plantations privilégiées** :

- les espèces méditerranéennes seront favorisées,
- les espèces invasives doivent être évitées (exemple : mimosa, ailante)

**Surface de plancher** :

La surface de plancher des constructions<sup>1</sup> (SPC) est l'unité de calcul des surfaces de constructions créée par l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme [archive] et le décret no 2011-2054 du 29 décembre 2011 [archive], et qui sert, à compter du 1er mars 2012, à la délivrance des permis de construire et des autres autorisations d'urbanisme.

**Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.

**Zone non aedificandi** : ensemble de parcelles considérées comme non constructibles (vallons, pentes, risques...) mais où restent admis les aménagements de sécurité.

## Tableau des définitions officielles des destinations et sous destinations inscrites au Code de l'Urbanisme

		ARRETE DU 10 novembre 2016	GUIDE DE MODERNISATION DU PLU
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.	La sous-destination exploitation agricole recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L311-1 du code rural et la pêche maritime.
	Exploitation forestière	Recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.
Habitation	Logement	Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.	<p>Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements. Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L151-15 ou du 4° de l'article L151-4.</p> <p>Cette sous-destination recouvre également : 1) les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (par exemple les yourtes) ; 2) les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ; 3) les meubles de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meubles de tourisme.</p>
	Hébergement	Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.	Recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale... Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA). NB : les RHVS auront une double sous destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique

Suite tableau : page suivante



		ARRETE DU 10 novembre 2016	GUIDE DE MODERNISATION DU PLU
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandes par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifiée par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.
	Restauration	Recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	Recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
	Commerce de gros	Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	S'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens	S'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les «showrooms»... On y trouve également les salles de sport privées, les spa...
	Hébergement hôtelier et touristique	Recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial	S'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques : 1) les résidences de tourisme, 2) les villages résidentiels de tourisme, 3) les villages et maisons familiales de vacances... Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma	Recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	S'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

		ARRETE DU 10 novembre 2016	GUIDE DE MODERNISATION DU PLU
<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	Recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'Etat), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.	Recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	Recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ».
	Salles d'art et de spectacles	Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
	Equipements sportifs	Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.	Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases...
	Autres équipements recevant du public		

		ARRETE DU 10 novembre 2016	GUIDE DE MODERNISATION DU PLU
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<b>Industrie</b>	Recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	<p style="text-align: center;"><i>Suite tableau : page suivante</i></p> <p>Recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifiée par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015</p>
	<b>Entrepôt</b>	Recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.	Recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
	<b>Bureau</b>	Recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.	Recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
	<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	Recouvre les constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...



## **TITRE 2 : VOLET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET VALORISATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER**



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

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

**A l'exception de la zone UA**, la création et l'utilisation des capteurs solaires, y compris sur les toitures, est autorisée sous réserve que :

- les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) soient être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage. Pour les constructions neuves, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel;
- pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, n'apparaissent pas comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc... )

Pour les maisons individuelles, les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade et dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

### **Dispositions supplémentaires pour l'engagement de la transition énergétique**

Tous les bâtiments neufs chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies positives.

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

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

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

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

## **ARTICLE PE2 – FACILITATION DE L'USAGE DES VEHICULES 0 CARBONE PAR LA DIFFUSION DES PLACES DE STATIONNEMENT APTES AU RECHARGEMENT ELECTRIQUE**

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

## ARTICLE PE3 – PROTECTION DU PATRIMOINE VEGETAL ET PAYSAGER

Les articles L.151-19 et L151-23-du Code de l'Urbanisme (version du 25/09/2015) permettent au règlement d'"identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation."

A ce titre, au-delà des dispositions générales du titre 1 et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres 3 à 4 du règlement, le patrimoine végétal et paysager sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant des adaptations nécessaires ou prévues (remplacement, aménagement ponctuel avec compensation). Les prescriptions générales sont les suivantes :

### PE3 - 1) Sont interdits tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié individuellement

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les Espaces Verts Protégés sont réglementés à l'article PE3.3 de la page 37.

Les coupes et abatages et les aménagements réalisés dans les éléments du patrimoine paysager repérés au plan de zonage (individus végétaux et secteurs d'intérêt paysager), font l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, et sont soumis à des conditions spécifiques énoncées page 36 du présent règlement.

Les essences végétales à privilégier sont mentionnées dans le lexique du règlement d'urbanisme.

### Liste du patrimoine végétal et paysager (en annexe 1 pour les photos)

N° PLU révisé	Genre	Espèce	Nom Commun	Adresse	Type	Domaine
1	Cupressus	sempervirens	Cyprès de Provence	Cimetière Capitou	Sujet isolé	Public
2	Eucalyptus		Eucalyptus	Résidence "Les Eucalyptus" (Av. J. Passero)	Sujet isolé	Public
3	Cupressus	cashmeriana	Cyprès du Cachemire	Avenue Passero (Sumerie)	Sujet isolé	Public
4	Eucalyptus		Eucalyptus	Coline des termes - Bd des Eucalyptus	Sujet isolé	Public
5	Eucalyptus		Eucalyptus	Coline des termes - Bd des Eucalyptus	Sujet isolé	Public
6	Quercus		Chêne	Carrefour de l'espace	Sujet isolé	Public
7	Cupressus	lambertiana	Cyprès de Lambert	Boulevard des Princes	Sujet isolé	Privé
8	Pinus pinea	Conifère	Pins parasol	Esterel Parc	Sujet isolé	Public
9	Platanus	x. acerifolia	Platane à feuille d'Erable	Berge de Siagne	Touffe	Public
10	Platanus	x. acerifolia	Platane à feuille d'Erable	Berge de Siagne	Touffe	Public
11	Platanus	x. acerifolia	Platane à feuille d'Erable	Berge de Siagne	Touffe	Public
12	Platanus	x. acerifolia	Platane à feuille d'Erable	Berge de Siagne Stade Estivals	Sujet isolé	Public
13	Platanus	x. acerifolia	Platane à feuille d'Erable	Avenue Mermoz	Sujet isolé	Public
14	Quercus	ilex	Chêne Vert	CLSH Avenue de Fréjus	Sujet isolé	Public
15	Morus	platanaefolia	4 Muriers Platane	Rue du Chantier naval	4 sujets	Public
16	Platanus	x. acerifolia	Platane à feuille d'Erable	Vallon de la Rague	Touffe	Privé
17	Eucalyptus		Eucalyptus	BD Tarascon (Ermitage) coté Borel	Sujet isolé	Privé
18	Pinus	Pinea	Pin Parasol	Route du Golf	Sujet isolé	Public
19	Eucalyptus		Eucalyptus	Route de tanneron	Sujet isolé	Public
20	Pinus	Pinea	Pin Parasol	Notre dame des mimosas	Sujet isolé	Public
21	Tillia	cordata	Tilleul	Ecole Fanfarigoule	Sujet isolé	Public
22	Melia	azedarach	Melia	Ecole Cottage	Sujet isolé	Public
23	Olea	europa	Olivier	Avenue Renoir	Sujet isolé	Public
24	Quercus	suber	Chêne liège	Avenue Maréchal Juin	Sujet isolé	Public
25	Quercus	suber	Chêne liège	Avenue de Fréjus (Géant)	Sujet isolé	Privé



### **PE3-2) dans les secteurs collinaires d'intérêt paysager Mandelieu-la-Napoule :**

- sont soumis à autorisation préalable toute coupe et abattage d'éléments végétaux présentant un diamètre de tronc d'au moins 30 cm.
- les arbres tiges abattus, après autorisation, doivent être remplacés à raison de 1 pour 1 par des arbres de hautes tiges adultes (force des arbres d'une circonférence de 0.25/0.35 cm mesurée à 1 mètre du sol).

### **PE3-3) dans les périmètres dits d'Espaces Verts Protégés figurant aux documents graphiques**

Dans les périmètres des Espaces Verts Protégés, tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis pour des raisons sanitaires et de sécurité ; maladie, risque de chute, obstacle visuel à la sécurité routière. Dans ce cas, tout abattage d'arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige, visant à maintenir l'épaisseur végétale actuelle, à la condition qu'il ne soit plus un obstacle visuel à la sécurité routière, auquel cas l'arbre ne sera pas remplacé.

Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

Ces espaces paysagers non bâtis doivent conserver leur aspect naturel et végétal mais acceptent des aménagements ponctuels tels que des accès, des tranchées techniques, des aménagements de sécurité.

## **ARTICLE PE4 – PROTECTION DU PATRIMOINE BATI**

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au règlement d'*identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.*"

A ce titre, au-delà des dispositions générales du titre 1 et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres 3 à 4 du règlement, certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains. Les prescriptions générales sont les suivantes :

- a) " Sont interdits tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine bâti identifié, individuellement ou dans un secteur,*
- b) les travaux d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, ne sont autorisés que s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique."*

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le plan de zonage par le biais d'un apla et sont identifiés par un code « PB suivi d'un n° » et les prescriptions qui s'y rattachent, s'il y a lieu, dans le présent document selon la structure suivante :

**Liste du patrimoine bâti (en annexe 2 pour les photos)**

N°	Nom	identification,
PB1	La Tour	Il s'agit d'une villa présentant des caractéristiques architecturales intéressantes, en particulier en ce qui concerne sa tour, probablement à l'origine du nom du lieu-dit.
PB2	Colline de Capitou - Avenue de l'Estérel	La qualité architecturale de cette villa la distingue au sein de la colline de Capitou..
PB3	Colline des Termes – Chemin des Cocotiers	La qualité architecturale de cette villa la distingue au sein de la colline des Termes. De plus, son impact paysager est important du fait de sa position en ligne de crête.
PB4	Colline des Termes – Rue Raoul Attali	Cette villa, bien que présentant peu de co-visibilités avec son environnement, possède des caractéristiques architecturales remarquables au sein de la Colline des Termes
PB5	Esterel Parc – Avenue de l'Europe	L'architecture de cette villa est originale et intéressante. La présence d'une tour carrée est particulièrement remarquable
PB6	La Napoule – RD 6098	Cette villa, qui jouxte l'hôtel « Ermitage » possède des caractéristiques architecturales à préserver. De plus, ses jardins contribuent à aérer l'environnement urbain et sa faible hauteur (R+1) permet de ménager des vues en arrière-plan sur le San Peyre.
PB7	La Napoule – Place St Fainéant	Ce bâtiment contribue à l'ambiance de la place et témoigne du passé de la commune
PB8	La Napoule – Rue de la Plage	Cette villa, à proximité immédiate du château de la Napoule est remarquable, tant par son architecture que par ses jardins
PB9	Notre Dame des Mimosas	Chapelle des Mimosas représentant un patrimoine religieux édifiée à la fin des années 20 à partir de souscriptions des Mandolociens-Napoulois
PB10 et 11	Eglise et presbytère de Capitou	Patrimoine religieux installé au cœur du centre ancien du Capitou
PB12	Notre Dame du Liban	Eglise contemporaine dessinée par l'architecte Michel Lantéri comportant du marbre, venu des carrières de Saint-Pons-de-Thomières au sol et, dans le chœur, des blocs de rochers de l'Estérel.
PB13	Chapelle du cimetière Saint Jean	Patrimoine religieux installé en entrée du grand site de l'Estérel
PB 14	Château Agecroft	Construction notable de la belle époque
PB 15	Relais de poste de Châteaueux	témoin architectural ancien
PB 16	Eglise de la Napoule	Notre Dame de l'Assomption - rue de la plage - témoin du patrimoine religieux.

**TITRE 3 : DISPOSITIONS PARTAGEES  
APPLICABLES A TOUTES LES ZONES URBAINES  
ET LES ZONES A URBANISER**



## **ARTICLE DP-UAU 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites**

Sont interdits dans l'ensemble des zones U :

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.
- 2- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- 3- Les créations de terrains de camping et de caravaning.
- 4- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs.
- 5- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 6- A l'exception des zones UZ, les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- 7 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

## **ARTICLE DP-UAU 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières**

### **Protection des personnes et des biens face à l'exposition à des risques naturels, technologiques ou aux nuisances**

Dans les secteurs soumis à des risques et nuisances délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques (page 10 à page 16 du présent règlement d'urbanisme).

### **Conditions de réalisation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)**

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

### **Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine paysager**

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées page 36 du présent règlement.

### **Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti**

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées page 37 du présent règlement.

## **ARTICLE DP-UAU 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

S'appliquent les dispositions des articles DG24 et DG25 mentionnées au titre 1 des Dispositions Générales énoncées à la page 22 du présent règlement.

## ARTICLE DP-UAU 4 : Volumétrie et implantation des constructions

### **A- Emprise au sol des constructions**

Cf. règlement spécifique à chaque zone U et AU

### **B- Hauteur des constructions, des clôtures et des murs de soutènement**

Les hauteurs fixées aux articles 4 peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies dans chaque zone, sans augmenter celle-ci.

Dans les zones soumises au Plan de Prévention des Risques Inondation, la hauteur des constructions est calculée, non pas à partir du terrain naturel, mais à partir de la cote de niveau d'implantation imposée, soit la cote de référence (altitude de tout point de niveau de la crue de référence retenue) augmentée de 0,20 mètres pour les zones inondables de Siagne et du Béal, et de 0,50 mètre pour les zones inondables des autres cours d'eau.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne peuvent excéder deux mètres au-dessus des hauteurs autorisées.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres, portée à 2,5 mètres pour les équipements publics. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,80 mètre au-dessus du sol, sauf dispositions contraires mentionnées à l'article 4.

Les murs de soutènement sont constitués ou parementés de moellons du pays et reçoivent des plantations grimpantes ou retombantes. Les enrochements de type cyclopéens et les murs en béton brut apparent sont interdits. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,50 mètres (portée à 2 mètres en zone UG3), exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique. Au regard de la pente, plusieurs restanques ou murs de soutènements peuvent être cumulés afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux restanques ou murs de soutènement doit alors respecter une largeur minimum d'au moins la hauteur de la construction. Dans le cas des murs de soutènement, ce retrait devra être végétalisé par des arbres et des arbustes respectant les dispositions des articles 6 dans le cas où aucune implantation de construction n'est prévue.

### **C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des bâtiments le long des infrastructures routières et des cours d'eau doit respecter les marges de recul portées aux documents graphiques.

#### **Pour toutes les zones urbaines à l'exception de la zone UA et UB**

- 30 mètres de l'axe de l'autoroute A8

- 5 mètres de l'alignement de la RD 6007. Entre le carrefour de l'Espace et le rond point des Anciens Combattants (secteur UD1), les implantations à l'alignement sont toutefois admises.

- 5 mètres de l'alignement des Routes Départementales, à l'exception de :

\*la RD 109 déviée entre Capitou et la RD 6007 (avenue des Anciens Combattants), pour lesquelles la distance est fixée à 18 mètres de l'axe et 9 mètres de l'alignement,

- 5 mètres de l'alignement des voies à l'exception de :

\*le boulevard de la Tavernière pour lequel ces distances sont fixées à 15 mètres de l'axe et 10 mètres de l'alignement

\*le boulevard Estérel Parc (entre la RD 6007 et l'avenue de l'Europe) et du boulevard E. Carbon pour lesquels cette distance est de 13 mètres de l'axe et 5 mètres de l'alignement

\*le long de l'avenue de l'Europe et des Amazones pour lesquelles cette distance est de 11 mètres de l'axe et 5 mètres de l'alignement

\*la rue Boéri pour laquelle cette distance est de 10 mètres de l'axe et 5 mètres de l'alignement.

### **Recul des constructions le long des cours d'eau**

Pour les occupations et utilisations du sol autres qu'à usage d'habitation (logement et hébergement) à l'exclusion de l'hébergement touristique et hôtelier :

- 25 mètres de l'axe de la rivière Siagne et de son canal de dérivation, du Riou de l'Argentière et de tout autre cours d'eau

Pour les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation (logement et hébergement)

- 50 mètres de l'axe de la rivière Siagne et de son canal de dérivation, du Riou de l'Argentière et de tout autre cours d'eau

### **En zone UZ**

La distance de recul est majorée à 50 mètres de l'axe de la rivière Siagne ou 15 mètres comptés à partir du haut de berges.

### **Réglementations particulières**

Des implantations différentes à celles énoncées dans les zones peuvent être admises le long de la limite d'alignement pour la reconstruction et l'extension des constructions dans le prolongement des façades existantes (ou surélévation), y compris en cas d'implantation sur l'alignement même, à condition :

- que la construction initiale soit reconnue conforme au niveau administratif

- que l'extension ne représente pas une gêne pour la sécurité publique

- que l'extension assure une bonne intégration dans le paysage urbain.

Les occupations et utilisations du sol liées à la fréquentation du public des espaces du bord de mer et les installations liées aux activités balnéaires et nautiques peuvent s'implanter à l'alignement ou en observant un recul minimum de 1 mètre.

### **D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété**

#### ***Cf. règlement spécifique à chaque zone U et AU***

Des implantations différentes à celles énoncées dans les zones peuvent être admises le long des limites séparatives pour la reconstruction et l'extension des constructions dans le prolongement des façades existantes (ou surélévation), y compris en cas d'implantation sur une limite séparative, à condition

- que la construction initiale soit reconnue conforme au niveau administratif

- que l'extension ne représente pas une gêne pour la sécurité publique

- que l'extension assure une bonne intégration dans le paysage urbain.

## **E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### ***Cf. règlement spécifique à chaque zone U et AU***

Des implantations différentes à celles énoncées dans les zones peuvent être admises le long des limites séparatives pour la reconstruction et l'extension des constructions dans le prolongement des façades existantes (ou surélévation), y compris en cas d'implantation sur une limite séparative, à condition,

- que la construction initiale soit reconnue conforme au niveau administratif,
- que l'extension ne représente pas une gêne pour la sécurité publique,
- que l'extension assure une bonne intégration dans le paysage urbain.

## **ARTICLE DP-UAU 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

### **Dispositions générales**

Tous travaux réalisés sur des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées aux articles PE 3 et PE 4 du titre 2 du présent règlement.

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

Leur implantation est choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum en privilégiant une assise au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles.

### **Éléments en façades et saillies**

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (quand ils sont autorisés) doivent être intégrés à l'architecture des constructions, sauf impossibilité technique.
- les paraboles doivent être disposées de manière à être le moins visible possible des voies publiques.

### **Les toitures**

La toiture tropézienne est autorisée à condition qu'elle soit incluse dans un seul pan du toit tuilé, avec rampant en amont et en aval. La surface de la terrasse devra constituer moins de 50% du pan du toit, sans supprimer le faîtage.

En cas de toiture pentées, la construction principale présente un minimum de deux pans avec un pendage conforme à l'Art de Bâtir, et un pan autorisé pour les constructions annexes.

### **Les clôtures**

Les dispositions relatives aux clôtures peuvent être adaptées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour tenir compte de la nature des constructions (ex dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité publique (filets...).

Pour les clôtures situées en bordure des voies ouvertes à la circulation automobile, l'utilisation du grillage à simple torsion n'est pas admise.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées, au-dessus de toutes les côtes connues de crues et du ruissellement.



Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

L'enduit des murs bahuts sera gratté ou frotté.

### **Les portails**

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

## **ARTICLE DP-UAU 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **6.1. Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols**

- le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés pour conserver les anfractuosités capables d'absorber le ruissellement. Les surfaces de pelouse irriguées sont à éviter. Le parti d'aménagement paysager recherche le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres

- l'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit mettre en œuvre l'utilisation de matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales.

### **6.2. Mesures prises pour la conservation des arbres**

Afin de protéger les systèmes racinaires et la frondaison des arbres conservés et d'assurer leur pérennisation, aucune construction ne devra être réalisée à moins de :

- 10 mètres du pied des arbres de haute tige notamment pour les espèces suivantes : pins parasols, pins d'Alep, séquoias, cèdres, eucalyptus, camphriers, chênes, micocouliers, ginkgo-biloba, tilleuls.
- 5 mètres du pied des arbres de haute tige pour les espèces suivantes : oliviers, lauriers, cyprès, yuccas, faux-poivrier.....

Dans les espaces de protection définis ci-dessus, les seuls aménagements possibles, hormis d'autres plantations de pleine terre, sont la réalisation sans affouillement de sol, d'allées, de terrasses, d'escaliers et d'aires de stationnement.

### **6.3. Mesures prises pour le verdissement**

Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 400 m<sup>2</sup> du terrain d'assiette du projet.

Le verdissement des aires de stationnement à l'air libre, tout en respectant l'ensemble des mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité....), est imposé à raison d'au moins un arbre :

- pour 8 places de stationnement dans les zones UA, UB et UC,
- pour 4 places de stationnement dans les zones UG, UT et AU.

## ARTICLE DP-UAU 7 : Stationnement

### Dispositions générales pour la réalisation des aires de stationnement

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées page 20 du présent règlement d'urbanisme. Le règlement comporte des mesures pour la promotion du stationnement automobile et deux roues motorisées ou en éco-mobilité mentionnées page 35 du présent règlement d'urbanisme.

	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	1 place / 50m <sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum deux (2) places par logement créé, et la réalisation d'une place visiteur par tranche de 5 logements directement accessible à partir du domaine public.  0,5 place par chambre pour les établissements publics d'accueil médicalisé des personnes âgées.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.
2. Hébergement hôtelier et touristique	1 place / chambre et 1 place employé livraison par tranche de 10 chambres	Dans le cas de réhabilitation, la norme imposée est réduite à 1 place / 5 chambres
3. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place / 30m <sup>2</sup> de surface de plancher	Aucune place de stationnement n'est exigée pour les changements de destination ou les extensions de construction sous réserve que la superficie de plancher créé (changement ou extension) jusqu'à 50 m <sup>2</sup> .
4. Artisanat et commerce de détail	1 place/30m <sup>2</sup> de surface de plancher	
5. Restauration	1 place de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher de salle de café ou de restaurant.	Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m <sup>2</sup> pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m <sup>2</sup> : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée.
6. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1 place / 100m <sup>2</sup> de surface de plancher	
7. pour les résidences étudiantes	1 place par logement	
8. Pour les résidences seniors	1 place par logement et 1 place pour 30 m <sup>2</sup> de locaux communs et 1 place visiteur par tranche de 5 logements	
9. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable. Une notice explicative jointe à l'autorisation d'urbanisme devra justifier le nombre de places de stationnement prévues.  Le stationnement en toiture terrasse est autorisé sous réserve d'une intégration paysagère et harmonieuse et du respect des normes techniques et de sécurité en vigueur.	

## Normes de stationnement pour les deux roues motorisées et les éco-mobilités

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation pour les autorisations d'urbanisme de plus de 3 logements	1 place deux-roues par logement, dont 50% à destination des vélos	Il s'agira de locaux fermés ou de système d'accroche.
2. Commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	1 place deux-roues pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher	
3. Etablissements d'enseignement	1 place deux-roues pour 12 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum, ou poussettes dans le cas d'établissements liés à la petite enfance	
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics autres que d'enseignement	1 place deux-roues pour 30 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum	

### ARTICLE DP UAU 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

#### **8.1 Conditions de desserte :**

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large.

Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés et de clôtures à claire-voie.

## **8.2. Conditions d'accès :**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Sur les terrains en pente, les voies d'accès devront tenir compte des courbes de niveau et ne devront pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des raisons techniques et foncières, l'accès privatif ne peut s'établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l'implantation de la construction au plus près de la voie d'accès.

La pente maximale autorisée sur les 5 premiers mètres de l'accès est fixée à 5%.

Chaque projet d'aménagement prévoit un accès unique par voirie si une division de lot a lieu, sauf contraintes techniques particulières expressément démontrées.

## **ARTICLE DP UAU 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication**

### **9.1 - Eau**

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

### **9.2 - Assainissement**

#### **9.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif**

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Sont interdits de rejet dans le réseau d'eaux usées :

- les effluents domestiques et industriels
- les vidanges des piscines et les eaux de lavage des filtres
- les bacs à graisses des restaurants

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, sauf difficultés techniques démontrées (notamment les particularités topographiques).

En l'absence de réseau, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assainie suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur et après validation du service concerné.

#### **9.2.2. Eaux pluviales**

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. Les modalités d'application relatives à la rétention des eaux pluviales sont précisées page 11 du présent règlement.

### **9.3 - Réseaux divers**

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

### **9.4 – Numérique**

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

## ZONE UG

**Caractère de la zone :** Zone résidentielle comprenant 3 secteurs de densité différente

- le secteur UG 1 correspondant à une morphologie de tissu pavillonnaire dense (le Cottage, lotissement de Minelle, aménagement du Tremblant et les arrières du village de la Napoule),
- le secteur UG 2 correspondant au pied des collines de Mandelieu (Beausite de Capitou, pied des Termes, Estérel Parc et Boulevard Emile Carbon, Notre Dame des Vignerons, Tidaul)
- le secteur UG 3 correspondant aux secteurs collinaires sans intention de densification et pour lesquels des mesures paysagères sont prises pour conserver leur caractère végétal

Contraintes réglementaires et normes applicables	
Plan de Prévention des Risques Inondation	Orientations d'Aménagement et de Programmation n°5 et 6
Porter à Connaissance aléa Inondation 2017	Non application des dispositions de l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme
Plan de Prévention des Risques Incendies	
Aléas mouvements de terrains (carte CETE)	

### ARTICLE UG 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

S'appliquent les Dispositions Générales du titre 1(DG1 à DG25 pages 10 à 23), les dispositions de performance environnementale du titre 2(PE1 à PE4), les Dispositions Partagées des zones urbaines et à urbaniser dites UAU (DPU-UAU1 à UAU9 pages 41 à 48) auxquelles s'ajoutent les dispositions spécifiques suivantes :

Les constructions à usage d'industrie et de commerce de gros

–les constructions à usage d'artisanat

- Les dispositions de l'article DG 18 page 19 concernant les conditions d'application de l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme

### ARTICLE UG 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

### ARTICLE UG 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les dispositions des articles DG24 et DG25 mentionnées au titre 1 des Dispositions Générales énoncées à la page 22 du présent règlement concernant :

- les changements de destination des constructions à usage de commerce dans les linéaires de diversité commerciale identifiés aux documents graphiques

- les projets d'habitat collectif situés dans les périmètres des Emplacements Réservés Logements figurant aux documents graphiques

## ARTICLE UG 4 : Volumétrie et implantation des constructions

### A- Emprise au sol des constructions

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

- 30% de la superficie de l'unité foncière dans les secteurs UG 1,
- 15% de la superficie de l'unité foncière dans les secteurs UG 2 et UG3.

Toutefois :

- l'emprise au sol maximale des équipements collectifs est portée à 70% de la superficie de l'unité foncière.
- dans les Espaces Verts Protégés, l'emprise des occupations et utilisations du sol est en outre limitée à 5% de la superficie du secteur végétalisé dans les conditions fixées à l'article PE 3.3. de la page 37.

### B- Hauteur maximale des constructions

S'appliquent les dispositions de l'article DP UAU 4 page 42 auxquelles s'ajoutent les dispositions spécifiques suivantes :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit sans excéder deux niveaux de construction (R+1). Dans le seul secteur UG3, compte tenu de la topographie, il est admis la réalisation d'un édicule de 3 mètres dédié exclusivement à la mise en place d'un ascenseur ou d'une cage d'escalier pour les terrains en contrebas des voies, et sous réserve que cet édicule respecte toutes les distances de recul d'implantation.
- en cas de réalisation d'un sous-sol à usage exclusif de stationnement, la hauteur totale de la construction, calculée du seuil d'accès à ce sous-sol au point le plus haut ne peut excéder 9 mètres.
- 10,50 mètres pour les équipements collectifs.
- 2,50 mètres à l'égout du toit et 3 mètres au faîtage pour les constructions annexes.

### C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

S'appliquent les dispositions de l'article DP UAU 4 page 42 auxquelles s'ajoutent les dispositions spécifiques suivantes :

- Toute saillie sur une voie ouverte au public est interdite.
- Les balcons implantés dans les marges de recul mentionnés à l'article DPUAU 4 ne peuvent pas dépasser 90 cm de profondeur.

### Dans les seuls secteurs UG 3, dans le cas d'un terrain à forte pente situé en contre-bas de la voie le desservant:

- les distances de recul par rapport aux voies énoncées à l'article DPUAU 4 de la page 42 peuvent être réduites, à condition que le faîtage de la construction ne dépasse pas le niveau de la chaussée. Cette règle ne s'applique pas aux garages réglementés au paragraphe suivant.

**Pour les garages et abris voiture, les distances de recul par rapport aux voies énoncées à l'article DP UAU 6 à l'exception des autoroutes et des routes nationales, peuvent être réduites :**

- à 2 mètres en retrait de l'alignement lorsqu'ils sont édifiés en excavation dans les terrains situés en contre-haut de la voie les desservant. Ce recul peut éventuellement être réduit d'avantage si les conditions de visibilité sont suffisantes. De part et d'autre de leurs entrées, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45°,
- à 2 mètres en retrait de l'alignement lorsqu'ils sont édifiés en contre bas de la voie les desservant, à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée et qu'elles soient agrémentées de plantations,
- à l'alignement des voies ou en retrait minimal de 2 mètres si l'accès automobile du garage n'est pas réalisé à partir de la voie créant l'alignement.

**D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

S'appliquent les dispositions de l'article DP UAU 4 page 42 auxquelles s'ajoutent les dispositions spécifiques suivantes :

**Implantations des bâtiments, des piscines et plans d'eau et murs de soutènement dans les secteurs UG1 et UG2 :**

- les bâtiments, piscines et plans d'eau doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres. Ce recul minimal est réduit à 3 mètres pour les piscines et les plans d'eau dans le secteur UG1.
- les murs de soutènement doivent s'implanter à une distance au moins égale à leur hauteur par rapport aux limites séparatives

**Implantations des bâtiments, des piscines et plans d'eau et murs de soutènement dans les secteurs UG3 :**

- les bâtiments, piscines et plans d'eau doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement d'une limite latérale à l'autre au droit de chaque façade desdits bâtiments. Cette distance, qui ne peut être inférieure à 5 m, se définit comme suit :

- Pour les terrains dont la distance est de moins de 20 m de large, le recul est fixé à 5 m
- Pour les terrains dont la distance est comprise entre 20 m et moins de 25 m de large, le recul est fixé à 6 m.
- Pour les terrains dont la distance est comprise entre 25 m et moins de 40 m de large, le recul est fixé à 7 m.
- Pour les terrains dont la distance est supérieure à 40 m de large, le recul est fixé à 10 m.
- Il en est de même pour les limites de fond de parcelles.

Néanmoins, dans le seul secteur UG3 du quartier de la Napoule,

- la distance minimale de recul est fixée à 5 mètres

- les murs de soutènement doivent s'implanter à une distance au moins égale à leur hauteur par rapport aux limites séparatives

En cas de division parcellaire, la nouvelle limite de propriété doit être définie à une distance au moins égale à 5 mètres de la construction existante.

Les règles de recul fixées ci-dessus s'appliquent à toute nouvelle construction (bâtiments, piscines...)

**Implantation des garages et abris voiture**

Toutefois, les garages et abris voiture, dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faitage et 2,50 mètres à l'égout, peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en respectant un recul minimum de 2 mètres.



### **E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

S'appliquent les dispositions de l'article DP UAU 4 page 44 auxquelles s'ajoutent les dispositions spécifiques suivantes :

- Les bâtiments à usage d'habitation (à l'exception des annexes et dépendances) doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres des autres constructions principales voisines
- Les piscines et les plans d'eau doivent respecter une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

### **ARTICLE UG 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

S'appliquent les dispositions de l'article DP UAU 5 page 44 auxquelles s'ajoutent les dispositions spécifiques suivantes :

#### **Les constructions**

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

Les constructions doivent respecter la plus grande simplicité de volume possible.

Leur implantation est choisie de telle sorte que les mouvements de sol sont réduits au strict minimum en privilégiant une assise au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles.

Les soutènements sont constitués ou parementés de moellons du pays et reçoivent des plantations grimpantes ou retombantes.

#### **Les constructions en gradin**

Dans le cas de constructions édifiées en gradins perpendiculairement aux courbes de niveau, l'implantation des bâtiments doit faire l'objet d'une composition architecturale de qualité conduisant tout particulièrement à aménager des coupures vertes de deux mètres de largeur minimum entre eux de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage immédiat. Les faîtages sont orientés parallèlement aux courbes de niveau ou aux lignes de restanque.

#### **Les toitures**

Les toitures seront, soit en tuiles, inclinées par rapport à l'horizontale conformément à l'Art de Bâtir local, soit en terrasses, horizontales. Les couvertures en tuiles sont de tons rouges nuancés.

#### **Les façades**

Elles doivent être toutes traitées avec le même soin et les constructions annexes doivent présenter les mêmes matériaux que les façades principales. Tout ornement de type « provençal » est interdit.

Si les façades ne sont pas réalisées en pierre de pays, elles doivent être enduites et teintées de couleur légère et neutre. Les enduits doivent être lissés ou frotassés fin et les matériaux apparents de teinte claire.

L'emploi de couleurs vives n'est autorisé que sur des éléments architecturaux accessoires et de petite surface (volets, menuiseries...).

Toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc....) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc...., sont interdits.

#### **Les retraits**

Un seul étage en retrait sera autorisé dans les limites des règles de hauteur définies à l'article UG 4b

#### **Les composantes de superstructure**

Les superstructures techniques (ex : VMC, machineries d'ascenseur...) doivent être le plus discrète possible.

## **ARTICLE UG 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

S'appliquent les dispositions de l'article DP UAU 6 page 46 auxquelles s'ajoutent les dispositions spécifiques suivantes :

### **Préservation des arbres existants et obligation de planter**

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

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

### **Obligation de réalisation d'espaces verts**

La superficie des terrains devant être aménagée en espaces verts plantés est fixée à :

- 30% dans les secteurs UG 1
- 60% dans les secteurs UG 2 et UG3. Toutefois, cette superficie est réduite à 30% pour les équipements collectifs.

## **ARTICLE UG 7 : Stationnement**

S'appliquent les dispositions de l'article DP UAU 7 page 46.

## **ARTICLE UG 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures**

S'appliquent les dispositions de l'article DP UAU 8 page 47.

## **ARTICLE UG 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication**

S'appliquent les dispositions de l'article DP UAU 9 page 48.