



# COMMUNE DE VALBONNE

Alpes-Maritimes

## Déclaration de Projet emportant mise en comptabilité du PLU – Lieux de mémoire « Harkis » –

2a | Règlement

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| Délibération de prescription de la DP :   | 19 juin 2025                     |
| Enquête publique de la DP :   | Du 16 janvier au 18 février 2026 |
| Approbation de la DP :  | 2 avril 2026                     |
| <b>Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22 janvier 2022</b>   |                                  |
| Procédures d'évolution du PLU :   |                                  |
| Modification simplifiée n°1 : 11.04.2024<br>Modification simplifiée n°2 : 24.04.2025 rectifiée le 19.06.2025<br>Déclaration de projet valant MEC n°1 : 15.10.2025<br>Modification simplifiée n°3 : 10.12.2025 |                                  |



**SOMMAIRE**

|   |     |
|---|-----|
| Chapitre 1 : Dispositions Générales .....                                     | 4   |
| Chapitre 2 : Lexique .....  | 27  |
| Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones urbaines .....                | 38  |
| • Dispositions communes aux zones urbaines .....                              | 39  |
| • Dispositions applicables à la zone UA .....                                 | 53  |
| • Dispositions applicables à la zone UB .....                                 | 59  |
| • Dispositions applicables à la zone UC .....                                 | 64  |
| • Dispositions applicables à la zone UD .....                                 | 67  |
| • Dispositions applicables à la zone UE .....                                 | 73  |
| • Dispositions applicables à la zone UF .....                                 | 78  |
| • Dispositions applicables à la zone UG .....                                 | 81  |
| • Dispositions applicables à la zone UH .....                                 | 86  |
| • Dispositions applicables à la zone UI .....                                 | 91  |
| • Dispositions applicables à la zone USOc .....                               | 96  |
| • Dispositions applicables à la zone USOd .....                               | 103 |
| • Dispositions applicables à la zone USOh .....                               | 110 |
| • Dispositions applicables à la zone USOj .....                               | 114 |
| • Dispositions applicables à la zone UJe .....                                | 124 |
| Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles ..... | 129 |
| • Dispositions communes aux zones agricoles et naturelles .....               | 130 |
| • Dispositions applicables à la zone A .....                                  | 135 |
| • Dispositions applicables à la zone N .....                                  | 139 |
| ANNEXES .....   | 143 |
| • Palette des couleurs .....  | 144 |
| • Note sur les bâtiments passifs .....  | 145 |
| • Patrimoine bâti à protéger I.151-19 du code de l'urbanisme .....            | 147 |

# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS GENERALES

## PORTEE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

### ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Outre sa partie écrite, il comprend les documents graphiques du règlement délimitant les différentes zones mentionnées à l'article 3 ci-dessous et autres prescriptions réglementaires et particulières applicables dans les secteurs mentionnés.

Le règlement comprend également en annexe :

- le cahier des recommandations architecturales, paysagères et environnementales
- une note sur les bâtiments passifs
- des éléments, dont la liste n'est pas exhaustive, du patrimoine bâti et naturel remarquable identifiés dans les documents graphiques, à protéger au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT

Sont et demeurent applicables au territoire communal, les règles générales de l'urbanisme prévues au chapitre I, du titre du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30, comme inscrit à l'article R.111-1 du même code.

Sont également applicables, nonobstant le présent règlement, les dispositions d'urbanisme édictant des règles relatives à l'occupation du sol ayant leur fondement dans le code de l'urbanisme.

Demeurent également applicables les dispositions rappelées à titre d'information dans les annexes du plan local d'urbanisme, et notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol, les dispositions des plans de préventions des risques naturels, etc...

### ARTICLE 3 – CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU

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.

**Les zones urbaines** repérés par l'indice U au plan, correspondent aux secteurs déjà urbanisés et à ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- La zone UA comprend 2 secteurs : UAa, le village, incluant l'Abbaye et UAb le hameau des Clausonnes
- La zone UB de mixité fonctionnelle comprend 3 secteurs : UBa le village, UBi Les Bourelles et UBbz et ses sous-secteurs Peïdessalle, Côté Nature, Val Lucci
- La zone UC de mixité fonctionnelle comprend 3 secteurs : UCa, Clos de Brasset, Route d'Antibes, Hauts de Valbonne, UCb l'Île Verte, Peïdessalle, Chemin des Trois Moulins, UCb1 Peïdessalle et UCc Terra Nostra au Val Martin.
- La zone UD d'habitat individuel comprend 3 secteurs : UDa Les Macarons, UDb Tamayé, Villebruc, Peïjan, Verrière, Pierrefeu, Ribas, Cuberte, Font des Fades, les Clausonnes et son sous-secteur UDb1, UDb2 à Pierrefeu et enfin UDC Darbousson, Villebruc Nord, la Véronière,
- La zone UE d'habitat individuel à forte sensibilité paysagère, Peyrebelle et Colle et Devinson,
- La zone UF d'habitat léger de loisir de la Tourangelle, les Moulins,

- La zone UG, zones résidentielles liées au Victoria Golf Club du Val Martin comprend 2 secteurs UGa et UGb.
- La zone UH d'équipements d'intérêt collectif et services publics comprend secteurs : secteurs UHa au village et à Cuberte, secteur UHb entrée Ouest du village, Macarons/Ile Verte,
- La zone UI d'activités économiques comprend 2 secteurs UIa à Villebruc et UIb pour la zone d'activités existante Argeville,
- La zone USOC correspond aux quartiers d'habitat sur la technopole de Sophia Antipolis. Elle comprend 5 secteurs :
  - un sous-secteur USOC1, centre de Garbejaire, Pythagore, Caquos,
  - un sous-secteur USOC2, Haut Sartoux et Sud Garbejaire,
  - un sous-secteur USOC3, Les Terrasses Antipolis,
  - un sous-secteur USOC4 Val crête,
  - un sous-secteur USOC5, site Air France,
- La zone USOD comprend 3 secteurs sur la technopole Sophia Antipolis à vocation mixte :
  - USOD1: Nord Garbejaire,
  - USOD2 : Haut Sartoux,
  - USOD3 : Garbejaire Est,
- La zone USOH, à vocation d'équipements collectifs d'intérêt public comprenant 2 secteurs USOHa1 et USOHa2.
- La zone USOJ à vocation d'activités, elle concerne les zones d'activités du parc international d'activités de Sophia-Antipolis comprenant huit secteurs :
  - USOJa,
  - USOJb avec un sous-secteur USOJb1,
  - USOJd avec trois sous-secteurs USOJd1, USOJd2 et USOJd3, USOJd1a,
  - USOJf,
  - USOJg,
- La zone UJe aux Clausonnes avec 3 sous-secteurs UJea, UJeb et UJec.

**Les zones agricoles** repérées par l'indice « A », sont destinées à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

**Les zones naturelles** repérées par l'indice « N » au plan, sont destinées à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique. Elles comprennent des secteurs qui ont pour vocation de conserver leur caractère naturel tout en accueillant des constructions et/ou aménagements spécifiques.

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 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 « éléments de paysage » répertoriés dans la liste annexe, non exhaustive, du patrimoine bâti et naturel remarquable, et le périmètre de l'espace des paysages de restanques de la carte de typologie des paysages dans l'OAP, protégés au titre des articles L.151-19 dans le PLU, identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme recensés dans le volet patrimoine et paysage des Dispositions Générales ;
- 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 Périmètres de Mixité Sociale, au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme ;
- les Servitudes de Mixité Sociale, au titre de l'article L.151-41-4 du Code de l'Urbanisme dont les règles sont édictées au titre 2 du présent règlement ;

- les périmètres des secteurs concernés par un risque naturel (inondation-incendie) pour lesquels des règles de précaution sont édictées dans les Dispositions Générales ;
- des polygones d'emprise du bâti sur certains secteurs.

## EXPOSITION AUX RISQUES

### ARTICLE 4 - PRISE EN COMPTE DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS

#### **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. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

#### **Le risque incendies de feux de forêt :**

Le Plan de Prévention des Risques (P.P.R.) Naturels Incendies de Feux de Forêt, approuvé par arrêté préfectoral du 23-06-2008 et modifié le 12-07-2012 pour le secteur du Trou de Beget. Ce document est annexé aux Servitudes d'Utilité Publique du présent P.L.U.

Les zones soumises à des risques d'incendie relevant du Plan de Prévention du Risque incendie de forêt approuvé le 23 juin 2008 et modifié le 12 juillet 2012 sont mentionnées à l'annexe n°7c.

En complément du PPR incendies et pour accompagner les obligations légales de débroussaillage (OLD) dont la réglementation figure en annexe n°9 du dossier PLU, les obligations légales de débroussaillage (OLD) sont modulées selon le niveau de risque évalué au PPR. Vu leur impact négatif sur la biodiversité, on s'efforcera de les faire porter au maximum sur les parcelles urbanisées et non sur les zones naturelles adjacentes lors de l'implantation des constructions se traduisant par un recul plus important (15 m) des constructions vis-à-vis de la limite de la zone N.

Ainsi, il est fixé pour l'implantation des constructions par rapport aux lisières boisées des zones naturelles, à l'exception de la zone Npv :

- Toute construction doit se tenir à une distance minimum de 15 mètres des limites avec les zones naturelles (au sens du zonage PLU) ;
- Dans cette bande des 15 mètres pourront être autorisés :
  - Les dispositifs d'assainissement, de rétention d'eau, piscines,
  - Les accès privatifs et les aires de stationnement non imperméabilisées,
  - Les aires de jeux et espaces verts,
  - Les jardins familiaux.

#### **Intégration des dispositions du PPR :**

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones concernées par les aléas et risques (articles 4, 5 et 6), les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions établies au regard des aléas et risques.

En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

## ARTICLE 5 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES INONDATION, ALEAS MOUVEMENTS DE TERRAIN, DES ALEAS ET RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX ET DU RISQUE SISMIQUE

### Le risque inondation :

La commune n'est pas concernée par un PPR risques inondation, cependant, le règlement précise des dispositions relatives à la préservation des axes d'écoulement des eaux des vallons.

Ainsi, il est fixé pour l'implantation des constructions :

- Toute construction ou installation nouvelle doit se tenir à une distance minimum depuis le sommet des berges et de part et d'autre du lit elle varie de 10 mètres pour la Brague à 5 mètres pour les cours d'eau et 3 mètres pour les talwegs secs.
- Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie

Ces dispositions figurent à l'annexe 10c du dossier de PLU.

### Les aléas mouvements de terrain :

Les zones soumises à des contraintes géotechniques sont mentionnées en annexe du dossier de P.L.U.

a) Dans les zones à haut risque, ne sont autorisés que :

- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des constructions et installations existantes à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets,
- les changements de destination des bâtiments existants à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter significativement le nombre de personnes exposées,
- sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine et permanente et qu'ils n'aggravent pas les risques ou leurs effets, les annexes des bâtiments d'habitation (garages, bassins, piscines...),
- les travaux et installations susceptibles de réduire les conséquences des risques,
- les travaux d'infrastructure publique (y compris les affouillements et exhaussements du sol, n'aggravant pas les risques ou leurs effets.

Tout projet de construction ou d'installation doit prendre toutes les mesures de protection destinées à être adaptées aux risques.

b) Dans les zones à risque moyen :

Une étude technique particulière est conseillée, pour préciser le type de protection le mieux adapté à la nature du risque sismique ainsi que son dimensionnement.

Au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, il est rappelé que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

En outre, doivent être pris en compte les autres mesures d'application suivantes qui selon le niveau d'exposition, font naître des obligations d'études géotechniques pour le vendeur et pour le maître d'ouvrage :

- les articles R.112-5 à R.112-10 du code de la construction et de l'habitation qui visent notamment à déterminer les modalités de définition des zones exposées, identifier le contenu des études géotechniques et définir les techniques de constructions ;
- l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, modifié par arrêté du 24 septembre 2020 ;
- l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, modifié par arrêté du 24 septembre 2020.

**Aléa retrait - gonflement des sols argileux**

La commune est concernée par le risque retrait-gonflement des sols argileux.

Les zones soumises à ces risques de retrait - gonflement des sols argileux sont identifiées sur le plan établi en référence au porter à connaissance en date du 27 janvier 2012 et à l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020.

En conséquence, dans les secteurs concernés par les aléas détaillés par la cartographie,

- Au titre du porter à connaissance en date du 27 janvier 2012 : le Règlement d'Urbanisme préconise la réalisation d'études de sol proportionnées à la valeur du risque. A ce titre, une étude de reconnaissance de sol (type G11) ou des études spécifiques (types G12, G2 et G3) pourront être conseillées en fonction de la nature du risque.
- Au titre de l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 : le constructeur devra respecter les dispositions constructives détaillées dans l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 figurant en annexe, pièce n°17 risques.

**Le risque sismique :**

L'intégralité du territoire communal étant située dans une zone de sismicité n°3, sont applicables les dispositions du décret n°2010-1255 du 22 Octobre 2010, modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011 et par l'arrêté du 15 septembre 2014. L'arrêté 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.

Il est rappelé que la réalisation d'une étude géotechnique est recommandée, voire obligatoire dans certains cas, conformément à la réglementation en vigueur.

**La réglementation liée à l'Atlas des zones inondables :**

- dans l'ensemble des zones non urbaines (A et N) : toute nouvelle construction à usage d'habitation est interdite dans l'emprise de l'AZI.
- dans l'ensemble des zones urbaines : toute nouvelle construction à usage d'habitation est interdite en zone d'aléa fort (correspondant généralement aux lits mineur et moyen de l'AZI).
- dans les zones urbaines concernées par le lit majeur de l'AZI : peuvent être autorisées les nouvelles constructions à usage d'habitation adaptées à ce risque, avec les planchers implantés hors d'eau et possédant une zone refuge, peuvent être autorisées.
- dans les zones urbaines concernées par le lit majeur de l'AZI, peuvent aussi être autorisées l'extension limitée et la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation et de celles dédiées à tout autre usage (y compris ERP), sous réserve de n'augmenter ni la capacité d'accueil, ni la vulnérabilité des personnes et des biens exposés.
- dans l'ensemble des zones, pour les biens existants dans l'emprise de l'AZI : obligation de créer une zone refuge en cas d'extension des habitations existantes.
- Lorsqu'un projet est concerné par une zone AZI ou se situe en limite, une analyse hydraulique est nécessaire afin de préciser (et corriger le cas échéant) les limites de la zone inondable et les hauteurs et côtes de référence de la crue centennale.

Concernant la gestion des eaux pluviales et des ruissellements, la CASA s'appuie sur un règlement transitoire arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 16 décembre 2019 (figure dans l'annexe 10c du dossier de PLU) et sur le règlement de zonage des eaux pluviales établi par la commune de Valbonne. Le règlement définitif de la CASA remplacera ultérieurement ces deux documents dans les annexes sanitaires.

**Intégration des dispositions des PPR, risques et aléas détaillés aux article 4, 5 et 6 :**

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones concernées par les aléas et risques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions établies au regard des aléas et risques.

En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

## ARTICLE 6 - EXPOSITION AUX NUISANCES ET RISQUES TECHNOLOGIQUES

### Les nuisances sonores : 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°92-14444 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'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,
- de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 relatif au classement des voies bruyantes.

Ces zones de bruit sont repérées au document graphique « Périmètres reportés à titre d'information », présent dans le document graphique en annexe. Les arrêtés fixant leurs dispositions sont également portés en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

### Les risques technologiques :

Les risques technologiques sont évalués :

- Au vu des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, les arrêtés préfectoraux relatifs aux autorisations préfectorales d'exploiter sur les établissements désignés,
- Au vu des risques technologiques liés aux installations classées de type « sites SEVESO ».
- Au vu de la réitération par l'ANSES le 5 avril 2019 de la recommandation d'éviter d'exposer les jeunes enfants et femmes enceintes au rayonnement électromagnétique très basse fréquence généré par les lignes à très haute tension, déjà exprimée par Instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité (circ. 36823 Batho),

En ce qui concerne la réduction de l'exposition aux rayonnements électromagnétiques à très basse fréquence, est instaurée une servitude spécifique restreignant la constructibilité conformément à la fiche préfectorale « Maîtrise de l'urbanisation à proximité des ouvrages du réseau public de transport d'électricité » du 23 septembre 2015. Les dispositions réglementaires concernant cette servitude figurent à l'article 12 des dispositions générales.

### Intégration des dispositions des PPR, risques et aléas détaillés aux article 4, 5 et 6 :

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones concernées par les aléas et risques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions établies au regard des aléas et risques.

En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

## LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES DU PLU

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques. Les actes pris au titre de la police du stationnement et de la circulation, ainsi que les actes et décisions relatifs à la voirie et à la gestion du domaine public routier sont compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions du plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains, dans les conditions définies aux articles L. 1214-5 et L. 1214-6 du code des transports.

### ARTICLE 7 - ADAPTATIONS

Les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Une adaptation mineure d'aspect des clôtures peut être acceptée pour des motifs de sécurité publique. Une obligation de clôture à claire voie peut de même être imposée pour des motifs liés à la sécurité routière ou publique.

De même, en vertu de l'article L.152-4 du Code de l'Urbanisme, il peut être dérogé aux dispositions du présent règlement afin de permettre :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

En vertu de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, il peut être dérogé aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

## ARTICLE 8 - TRAVAUX SUR DES IMMEUBLES BATIS EXISTANTS

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Pour les extensions et les surélévations des bâtiments existants, il convient de se référer aux dispositions spécifiques de chaque zone du PLU.

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 peuvent être fondés sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas cependant 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 qu'aucun permis de construire n'ait été obtenu alors que celui-ci était requis ;
- 6° Dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

## ARTICLE 9 - LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA RECONSTRUCTION OU RESTAURATION DE CERTAINS BATIMENTS

En vertu de l'article L.111-15 du 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 contraire.

En vertu de l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment

## ARTICLE 10 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS SOUMIS A UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

En vertu des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, le PLU définit des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur deux thématiques particulières : Mobilités et Trame Verte/Trame Bleue : Biodiversité et Paysages.

- L'OAP « mobilité » permet d'introduire dans le PLU des actions en faveur de l'intermodalité et du développement des modes actifs.
- L'OAP « trame verte et bleue : Biodiversité et Paysages » permet d'encadrer le développement urbain en préservant les espaces paysagers et naturels. Elle donne la possibilité de valoriser le territoire en garantissant un cadre de vie de qualité.

Tout projet ou toute opération de développement urbain devra être compatible avec ces deux orientations thématiques. Elles sont détaillées en pièce n°6 du présent dossier de PLU.

## **ARTICLE 11 – LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS SOUMIS A UNE/DES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES**

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'utilisation du sol sont des limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques en application de législations particulières en vue notamment de préserver le fonctionnement de certains équipements publics, le patrimoine naturel ou culturel ainsi que la salubrité et la sécurité publique, la santé et les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

L'ensemble des Servitudes d'Utilité Publique, instituées à ce jour sur le territoire communal, est annexé au dossier de PLU.

## **ARTICLE 12 - OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PUBLIQUES AINSI QU'AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL**

Compte tenu de leur faible ampleur, 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 sont autorisés dans toutes les zones. Les dispositions réglementaires communes aux zones urbaines, agricoles et naturelles ainsi que celles définies pour chaque zone du PLU ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services techniques ou répondant à un intérêt collectif.

S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ;
- les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
- la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
- les règles de recul, prospect et d'implantation définies pour chaque zone ne sont pas applicables aux ouvrages techniques d'intérêt collectif et aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».

La spécificité des ouvrages de RTE (postes et lignes électriques haute tension) induit une réglementation particulière :

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, les ouvrages RTE correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations). Outre les dispositions précisées ci-avant et concernant les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif, le règlement d'urbanisme précise les éléments suivants pour les ouvrages RTE :

- Ils peuvent être déplacés, modifiés ou surélevés pendant leur durée de vie, pour des raisons techniques et/ou de sécurité ;

- Leurs abords doivent faire l'objet d'un entretien tout particulier afin de garantir la sécurité des tiers : élagage et abattage d'arbres notamment) et leur accès doit être préservé à tout moment ;
- La hauteur des clôtures des postes électriques est fixée, conformément à l'arrêté technique ministériel, à 2,60 m maximum, toutefois, pour des raisons techniques et ou de sécurité cette hauteur peut être portée à 3,20 m.

**Cas particulier : dans les espaces repérés sur le plan de zonage** au titre de la ligne à haute tension, et correspondant à une zone tampon de 30 mètres le long de la ligne Cagnes-Mougins, établie de part et d'autre de la ligne, le règlement définit les dispositions suivantes :

- Les piscines sont autorisées.
- toute construction nouvelle est interdite à l'exception de :
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »
- pour les constructions déjà édifiées et susceptibles d'être modifiées, seuls peuvent être autorisés les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension (dans la limite de 20% de la surface de plancher existante) qui garantissent l'intégrité des lignes existantes. En tout état de cause, le projet ne devra pas dépasser 8 mètres de haut ;
- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes ;
- les aires d'accueil des gens du voyage sont interdites ;
- les dépôts, affouillements et exhaussements des sols sont interdits toutefois, les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les plantations sont autorisées à la condition que celles-ci maintiennent en toutes circonstances les distances de sécurité avec la ligne aérienne définies à l'article 26 de l'arrêté technique du 17 mai 2001 modifié.

### **ARTICLE 13 - MODALITES D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLIQUES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF – « CINASPIC »**

Le Code de l'Urbanisme permet de désigner des règles particulières pour les Occupations et Utilisations du Sol dénommées « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

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

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public,
- les crèches et haltes garderies,
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur,
- les établissements de santé hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur),

- les établissements d'action sociale, y compris l'hébergement social (notamment le centre d'hébergement social), co-living,
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
- les établissements sportifs à caractère non commercial,
- les lieux de culte implantés sur une domanialité publique,
- les parcs d'exposition,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,).

Les dispositions réglementaires de ces installations et constructions devront respecter les dispositions réglementaires définies pour chaque zone du PLU.

En outre, il pourra être autorisé l'implantation de systèmes solaires thermiques des bâtiments existants et nouveaux.

### **ARTICLE 14 - CONDITIONS GENERALES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

A l'article 4 des dispositions communes aux zones urbaines, agricoles et naturelles et à l'article 3 « implantation et volumétrie » les règles ne s'appliquent pas à certains éléments.

1- Sur les limites qui séparent un terrain d'une voie (publique ou privée ouverte à la circulation publique) ou d'une emprise publique ne sont pas compris dans le calcul des reculs :

- aux débords de toiture, dans la limite de 0,40 mètres,
- les dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur,
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables,
- l'ensemble des aménagements de l'accès à l'unité foncière : portail, muret et mur de soutènement.

2- Les limites séparatives ne s'appliquent pas :

- uniquement pour les secteurs et sous-secteurs des zones USO et UJ : aux constructions ou parties de construction situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction,
- aux constructions légères adossées au bâtiment principal (rampe d'accès, escaliers, auvents...),
- aux débords de toiture, dans la limite de 0,40 mètres,
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur.
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

### **ARTICLE 15 - APPLICATION DES REGLES AU REGARD DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME**

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.

Dans le cas présent de la commune de Valbonne, l'autorisation d'opération d'aménagement, notamment la division, est conditionnée à ce que toutes les nouvelles unités foncières créées après division foncière, et l'unité foncière initiale (parcelle-mère) après l'exécution de la division foncière, respectent à la fois :

- les règles de prospect et de reculs face aux voies et emprises publiques ;
- les règles de prospect et de reculs entre les bâtiments existants et les nouvelles limites séparatives ;
- les règles d'emprise au sol ;
- les règles de coefficient de biotope appliquées sur certaines zones déjà denses, désignées dans ce présent document ;
- les règles de coefficient de pleine terre appliquées sur certaines zones désignées dans ce présent document.

Ces dispositions ne s'appliquent pas sur les zones de Sophia Antipolis : zones USO et UJ.

## ARTICLE 16 - MODALITES D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT

Le fondement des normes de stationnement exige que chaque l'unité foncière dispose de la capacité de stationnement nécessaire pour ses usagers et ses visiteurs. Des ratios sont indiqués dans ce règlement aux dispositions particulières définies pour l'ensemble des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

Le nombre d'aire de stationnements exigé dépend de la destination des constructions.

Des prescriptions encourageant l'usage de véhicules électriques sont prises dans le cadre de la réalisation des places de stationnement automobile mais aussi en faveur des deux-roues.

Lors de la création ou du réaménagement de places de stationnement à l'air libre, une importance particulière est donnée à la minimisation de l'imperméabilisation du sol et à la réversibilité de ces aménagements pour revenir à la pleine terre si le nombre de voitures individuelles diminue à terme au profit des transports publics et des modes doux. Il en va de même pour les allées les desservants.

### Pour les véhicules motorisés :

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

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, c'est à dire par surface de plancher, la place de stationnement est comptabilisée par unité ou place 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.

#### 2/ 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.

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

Conformément à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire 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.

Le stationnement automobile dit « commandé » (places de stationnement alignées les unes derrière les autres obligeant la présence simultanée des propriétaires) reste autorisé à la marge pour le logement individuel uniquement, sous réserve qu'un dispositif de retournement adapté au projet soit présenté sur l'unité foncière et qu'il se limite à deux places pour un même logement. Par ailleurs, des dispositions propres devront être prises pour assurer la sécurité des biens et des personnes.

Enfin, tout projet nécessitant la création d'aire de stationnement devra obligatoirement manœuvrer sur l'unité foncière concernée afin que l'entrée et la sortie se fasse en marche avant afin d'assurer une meilleure sécurité publique.

Ce type de stationnement est interdit pour les opérations de logement collectif.

#### **Pour les vélos :**

Conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, les dispositions règlementaires sont les suivantes :

- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.
- les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, extérieures au bâtiment, sont situées à moins de 50 mètres de la ou des entrées principales du bâtiment, lorsqu'elles sont destinées aux usagers du service public ou à la clientèle d'un ensemble commercial, au sens de l'article L.752-3 du code de commerce, ou d'un établissement de spectacles cinématographiques.

## **MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE SOCIALE**

Le PLU prévoit deux dispositifs définis respectivement à l'article 17 et à l'article 18.

Dans la mesure où sur certains secteurs ces dispositifs se superposent, le plus contraignant des deux s'impose.

### **ARTICLE 17- ARTICLE L.151-15 DU CODE DE L'URBANISME « PMS »**

Au titre de l'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.

#### Dispositions réglementaires applicables :

Sur l'ensemble des zones urbaines UB, UC, UDa, UDb, UDb1, UDc, UE, UG, UJeb, UJec, USOH2, le PLU impose que pour toutes les opérations d'aménagement avec une surface de plancher à vocation habitat comprise entre 500 m<sup>2</sup> et 1 500 m<sup>2</sup>, l'obtention de l'autorisation d'aménager ou de construire est conditionnée à la réalisation d'un minimum de :

- 10 % de la superficie de plancher d'habitat envisagée pour répondre aux objectifs de mixité sociale, - production de LLS. Dans les opérations comprenant du logement locatif social, la clé de répartition à prendre en compte est celle du PLH de la CASA à savoir 60 à 70 % de PLUS, 25 à 35 % de PLA/, 0 à 75 % de PLS. Cependant, dans le cas de réalisation d'opérations dont la sous-destination est classée « hébergement » au titre de l'article R.757-28 du code de l'urbanisme (telles que résidences sociales, résidences universitaires, résidences autonomie, ...), cette clé de répartition pourra être adaptée aux financements spécifiques de ces catégories d'habitation.
- 5% de la superficie de plancher à usage d'habitat pour de l'accession sociale ou encadrée telle que définie dans le PLH.

Sur l'ensemble des zones urbaines UB, UC, UDa, UDb, UDb1, UDc, UE, UG, UJeb, UJec, USOHa2, le PLU impose que pour toutes les opérations d'aménagement avec une surface de plancher à vocation habitat supérieur à 1 500 m<sup>2</sup>, l'obtention de l'autorisation d'aménager ou de construire est conditionnée à la réalisation d'un minimum de :

- 30 % de la superficie de plancher d'habitat envisagée pour répondre aux objectifs de mixité sociale, - production de LLS. Dans les opérations comprenant du logement locatif social, la clé de répartition à prendre en compte est celle du PLH de la CASA à savoir 60 à 70 % de PLUS, 25 à 35 % de PLAI, 0 à 75 % de PLS. Cependant, dans le cas de réalisation d'opérations dont la sous-destination est classée « hébergement » au titre de l'article R.757-28 du code de l'urbanisme (telles que résidences sociales, résidences universitaires, résidences autonomie, ...), cette clé de répartition pourra être adaptée aux financements spécifiques de ces catégories d'habitation.
- 10% de la superficie de plancher à usage d'habitat pour de l'accession sociale ou encadrée telle que définie dans le PLH.

La loi ELAN permettant désormais de compatibiliser les logements type Prêt Social Location Accession (PSLA) et Bail Réel Solidaire (BRS, dans le quota SRU, le PLU précise et ouvre la possibilité de réaliser ce type de logements.

Dans le cas où une servitude de mixité sociale (SMS) se superpose à un périmètre de mixité social (PMS), les principes attachés à la SMS prévalent sur les principes du PMS.

### **ARTICLE 18 - EMPLACEMENTS RESERVES POUR REALISATION DE LOGEMENT SOCIAL – ARTICLE L.151-41-4EME DU CODE DE L'URBANISME « SMS »**

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués, dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, des programmes de logements qu'il définit.

La constructibilité sur les terrains concernés par un emplacement réservé pour réalisation de logement social est liée à la réalisation des programmes de logements tels que définis ci-après. Ces opérations de logements peuvent être réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé. Un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par la mise en œuvre de cette servitude, conformément aux dispositions des articles L.123-17 et L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le bénéficiaire de ces emplacements réservés est la commune.

#### Modalités d'application de la servitude :

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 en pièce n°5b du dossier de PLU. La servitude est levée après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis dans la liste des servitudes de mixité sociale en pièce n°5b du dossier de PLU.

Dans le cas où une servitude de mixité sociale (SMS) se superpose à un périmètre de mixité social (PMS), les principes attachés à la SMS prévalent sur les principes du PMS.

**MISE EN ŒUVRE DES DISPOSITIONS CONTRIBUANT A LA  
PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT****ARTICLE 19 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ESPACES ET SECTEURS  
CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES ET A LA TRAME VERTE ET BLEUE****1- Les dispositions réglementaires qui s'appliquent à la protection et à la mise en valeur des éléments de paysage repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme inscrits en zones Urbaines, Agricoles et Naturelles**

Toute construction nouvelle qui nuirait à la préservation de ces espaces dans leur rôle paysager et environnemental et des continuités écologiques est interdite.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un élément de patrimoine doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des autorisations d'exécution de travaux prévues à l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme. Le permis de démolir leur est applicable au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Dans les éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage, sont admis les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif

**Les éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage et les dispositions réglementaires particulières qui s'appliquent** peuvent correspondre à plusieurs types de paysage. Le repérage graphique est le même sur le plan de zonage mais les dispositions réglementaires qui s'y rapportent peuvent être différentes suivant leur typologie.

- **Eléments de paysage au titre des restanques supportant des oliveraies et des vergers :**
  - Il est interdit d'implanter tout type de constructions sauf celles indispensables à l'entretien des vergers/oliveraies ;
  - Le sol arable original des restanques devra être protégé durant les travaux des tassements et altérations par les engins ; il ne sera ni décaissé ni remblayé, et restauré si besoin en tant qu'écosystème-sol en fin de chantier ;
  - Les constructions et aménagement devront être implantés pour maximiser le maintien des arbres préexistants aux aménagements sauf raison phytosanitaire avérée. Tous les oliviers présents sur la parcelle devront être conservés, en minimisant le nombre de sujets transplantés ;
  - Tout alignement de 4 oliviers ou plus d'un diamètre supérieur ou égal à 15 cm de diamètre devra systématiquement être préservé ;
  - Tout olivier nécessitant d'être déplacé pour les besoins d'une exploitation agricole doit être replanté au sein de la même unité foncière », sans prévoir d'exception en présence de 4 oliviers ou plus ;
  - Les opérations sensibles de destruction des restanques ne pourront se faire que dans le cadre d'un permis de démolir inclus avec le permis de construire annexant une étude paysagère incluant un relevé altimétrique préalable précis et complet en termes d'aménagements agricoles anciens (restanques, béals, canebiers...) et arbres (emplacement, diamètre, nature, hauteur et portée des houpiers, vitalité et état phytosanitaire) ;
  - Les murs de pierres sèches seront maintenus dans leur forme et leur appareillage, excepté pour des raisons techniques liées à l'aménagement des accès privatifs ;
  - Les restaurations, remaniements, consolidations et reprises éventuelles devront respecter

l'appareil et la nature de pierre originels.

- **Dans l'ensemble des espaces couverts par des éléments de paysage, sur toutes les zones urbaines du PLU et à l'exception des zones agricoles et naturelles, au titre des continuités écologiques**

Seront admis, de manière très ponctuelle :

- la création de terrasses, allées, liaisons piétonnes et/ou cyclables pour autant que les matériaux s'intègrent parfaitement à l'environnement, ne perturbent pas les continuités naturelles et conservent la perméabilité du sol existant ;
- les piscines (bassin uniquement) sont autorisées sous réserves de préservation en l'état des arbres existants ;
- Des éléments ponctuels d'aménagement paysager de type treille, pergolas à condition de conserver le sol en pleine terre
- La végétation arborée devra être maintenue. Les arbres de haute tige devront être maintenus dans leur état actuel.
- Le long des cours d'eau, vallons, fossés, le bon écoulement des eaux devra être assuré. L'aménagement le long des cours d'eau, vallons et fossés devra se conformer à l'annexe n°10c du dossier de PLU, concernant la gestion des eaux pluviales.

Sont interdits :

- Tout terrassement, soutènement, mur-bahut etc. faisant obstacle au passage de la faune ;
- Toute construction imperméabilisant le sol naturel est interdite (abri jardin, véranda, extension).

## **2- Les dispositions réglementaires qui s'appliquent à la protection et à la mise en valeur des restanques hors des espaces repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme inscrits en zones Urbaines, Agricoles et Naturelles**

### ▪ **Les restanques supportant des oliveraies et des vergers :**

- Il est interdit de détruire les murs de restanques excepté pour des raisons techniques impératives (absence de solution alternative) résultant des contraintes d'aménagement des accès privatifs et des bâtiments ;
- Les constructions et aménagement devront être implantés pour maximiser le maintien des arbres préexistants aux aménagements sauf raison phytosanitaire avérée. Tous les oliviers présents sur la parcelle devront être conservés, en minimisant le nombre de sujets transplantés ;
- Tout alignement de 4 oliviers ou plus d'un diamètre supérieur ou égal à 45 cm de circonférence devra systématiquement être préservé.

### ▪ **Les murs en pierres sèches :**

- Les murs situés en bordure de voie seront maintenus dans leur forme et leur appareillage.
- Il est interdit de détruire ces murs excepté pour des raisons techniques liées à l'aménagement des accès privatifs ;
- Les restaurations, remaniements, consolidations et reprises éventuelles devront respecter l'appareil et la nature de pierre originels ;
- Leur altération ou destruction lorsqu'elle apparaît inévitable doit faire l'objet d'un permis de démolir.

### 3- Les dispositions réglementaires qui s'appliquent à la protection et à la mise en valeur de la biodiversité au titre de la trame verte trame bleue communale :

La trame verte et bleue communale est composée :

- Des espaces naturels (secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels, de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues),
- Des espaces agricoles (secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles),
- Des cours d'eau,
- D'espaces végétalisés souvent en mosaïques de jardins des quartiers pavillonnaires denses et moins denses, agricoles ou naturels qui constituent des corridors écologiques et des éléments de paysage à protéger.

Cette trame verte et bleue est représentée sur le document graphique par : l'ensemble des zones N, l'ensemble des zones A ainsi que l'ensemble des éléments de patrimoine paysager et corridors écologiques à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme inscrits en zones Urbaines, Agricoles et Naturelles du PLU.

Pour l'ensemble des zones urbaines U, zones N, des zones A :

- Les accès et les voies nouvelles doivent limiter au strict minimum leur emprise, sauf impossibilité technique. Ces voiries doivent présenter, dans la limite de contraintes techniques, des caractéristiques permettant d'assurer les échanges de part et d'autre des voies au droit des axes des talwegs au moyen d'ouvrage de franchissement de type buse ou dalot d'un diamètre à minima de 30cm pour permettre le passage de la petite faune,
- Leurs fondations et revêtements devront minimiser toute imperméabilisation,
- Leur tracé devra minimiser les terrassements en s'inscrivant naturellement dans la topographie du terrain,
- La création de nouvelles voies ou de nouveaux accès sera limitée aux voies et accès strictement nécessaires aux nouvelles constructions autorisées,
- Pour les cours d'eau, rivières, vallon, fleuve : se conformer aux dispositions figurant à l'article 5 – exposition aux risques et à l'annexe 10c,
- Les fossés enherbés de part et d'autre de la voirie sont à privilégier,
- Les ouvrages d'assainissement des eaux pluviales doivent être assurés en surface (noues, fossés...) sauf impossibilité technique,
- Les bassins de rétention végétalisés et paysagés seront privilégiés,
- Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune, elles devront être constituées de grillage bordé d'une haie végétale. Les murs-bahuts des clôtures sont autorisés à condition d'être perméables à la petite faune et d'une hauteur de 50 centimètres maximum.
- Les aires de stationnement créées ou réaménagées feront l'objet, dans la mesure du possible, d'aménagement éco-paysager. Le revêtement de sol et son substrat, allées d'accès comprises, favorisera les techniques d'infiltration,
- Les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer de manière directe et sélective le sol et minimiser la pollution lumineuse,
- Les boisements doivent être conservés dans la mesure du possible,
- Toute construction ou installation nouvelle doit se tenir à l'écart des lisières boisées,
- L'aménagement le long des cours d'eau, vallons et fossés devra se conformer à l'annexe n°10c du dossier de PLU, concernant la gestion des eaux pluviales.

Tout aménagement, construction, travaux, ..., cités ci-dessus, devront permettre dans la mesure du possible, la préservation des arbres existants afin de ne pas dénaturer la qualité paysagère du site.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un sujet dont le tronc est au minimum égal à 15 cm de diamètre, doit se conformer à la palette végétale de la CASA et doit respecter la valeur écologique de l'arbre abattu.

**4- Pour l'ensemble des zones Urbaines situées sur l'emprise de la Technopole de Sophia-Antipolis et pour les zones les plus denses de la commune :**

Un coefficient de biotope est défini. Il correspond à la **part de surface éco-aménagée** (végétalisée ou favorable à l'écosystème) sur la surface totale d'une parcelle considérée par un projet de construction (neuve ou en rénovation).

La mise en place d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) permet de garantir la préservation d'espaces naturels sur chaque unité foncière, répondant par le même temps à la problématique issue de l'imperméabilisation des sols. Il assure ainsi la sauvegarde des espaces vitaux pour la faune et la flore en milieu urbain, en combinant les moyens susceptibles d'être mobilisés, par exemple, le maintien de sols végétalisés de pleine terre, la réalisation de toitures et terrasses végétalisées, de murs et façades végétalisés, l'aménagement de surfaces avec des matériaux perméables, etc...

Le CBS décrit la proportion de surfaces naturelles qui doit être conservée sur le terrain, au regard de la superficie totale de la parcelle, déduction faite des surfaces de terrain destinées à être cédées au domaine public (emplacements réservés).

Méthode de calcul :

Le coefficient de biotope s'applique à la surface de la parcelle, déduction faite de la surface des emplacements réservés, que l'on nomme surface résiduelle constructible. Le calcul s'applique de la manière suivante : Surface résiduelle constructible « multiplié par » le coefficient de biotope.

Le coefficient de biotope par surface CBS est différent suivant les zones du PLU. Il ne s'applique pas pour les zones UD et UE.

Du calcul du coefficient de biotope est ôtée la surface de terrain correspondant aux seuls emplacements réservés, pour équipements de superstructures, voirie, ...

Il est entendu que le calcul du coefficient de biotope demeure applicable aux emplacements réservés pour mixité sociale.

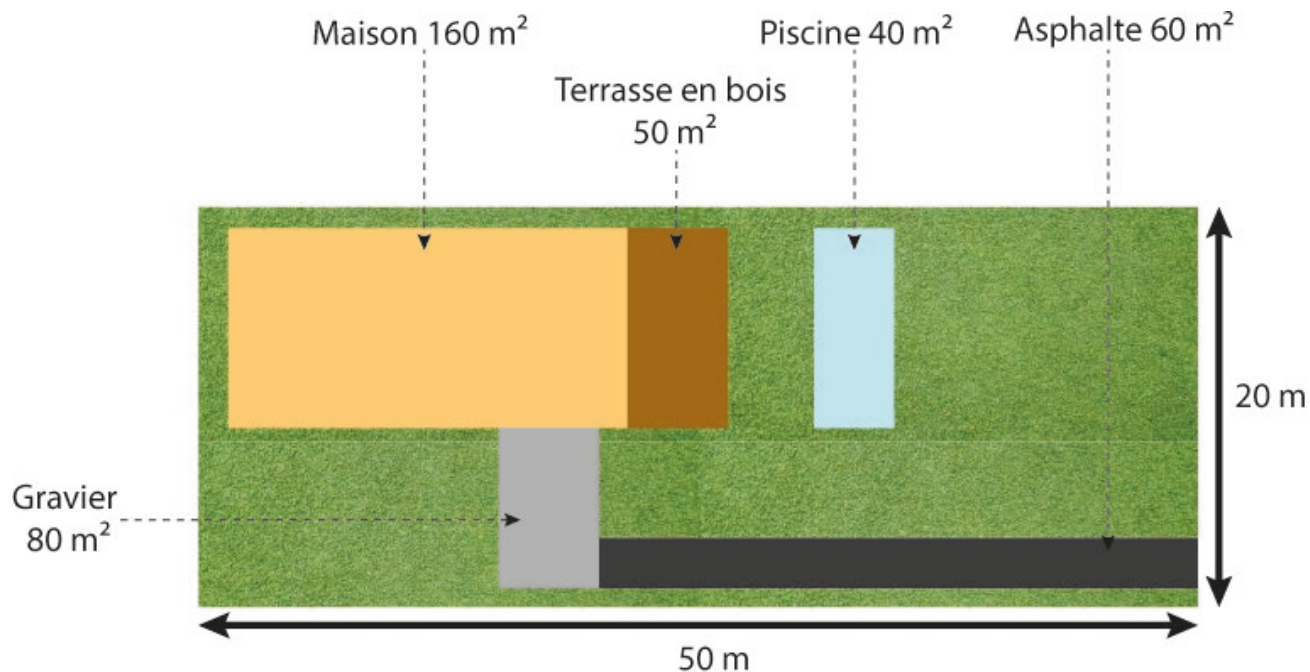
En fonction de la surface éco aménageable, il est appliqué une pondération qui varie suivant l'intérêt environnemental des aménagements :

| Type d'espaces  | Pondération |
|---|-------------|
| Espaces vert de pleine terre (hors zone de stationnement et circulation pour les immeubles d'activités et bâtiments collectifs)   | 1           |
| Pour les immeubles d'activités ou bâtiments collectifs : espaces verts sans continuité avec une pleine terre (y compris sur parking) avec au moins 0.80 m de terre végétale | 0,4         |
| Revêtement perméable sur terrain naturel permettant infiltration d'eau de pluie, avec végétation de type dallage de bois, treillis de pelouse, evergreen                    | 0,4         |
| Revêtement perméable sur terrain naturel permettant infiltration d'eau de pluie avec peu ou pas de végétation, graviers   | 0,3         |
| Mur végétalisé uniquement pour les immeubles d'activités  | 0,1         |
| Toiture végétalisée et espaces verts sur dalle avec moins de 0,80 m de terre végétalisée  | 0           |

Exemple d'application pour un terrain de 1000 m<sup>2</sup>

Emprise au sol « CES » : 20% = 200 m<sup>2</sup> comprenant le bâti et la piscine.

Coefficient de biotope « CBS » : 65% = 650 m<sup>2</sup>.



| Types de sol                    | Surface brute m <sup>2</sup> | Pondération en fonction du type de sol (voir tableau des pondérations) | Application de la pondération à la surface brute |
|---------------------------------|------------------------------|--|--|
| Gravier                         | 80 m <sup>2</sup>            | 0.3  | 24 m <sup>2</sup>                                |
| Terrasses en bois de plain-pied | 50 m <sup>2</sup>            | 0.4  | 20 m <sup>2</sup>                                |
| Asphalte                        | 60 m <sup>2</sup>            | 0  | 0  |
| Piscine                         | 40 m <sup>2</sup>            | 0  | 0  |
| Maison                          | 160 m <sup>2</sup>           | 0  | 0  |
| Pelouse (pleine terre)          | <b>610m<sup>2</sup></b>      | 1  | 610 m <sup>2</sup>                               |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>1000 m<sup>2</sup></b>    |  | <b>654 m<sup>2</sup></b>                         |

Dans notre exemple :

Le coefficient de biotope défini par le PLU impose une surface éco aménagée de 650 m<sup>2</sup> minimum.

Le projet compte 654 m<sup>2</sup> de surfaces éco aménagées après application des pondérations retenues. Le projet respecte donc les 65% de coefficient de biotope demandé.

Si lors d'une demande d'urbanisme, le projet de construction ne respecte pas le coefficient de biotope, plusieurs solutions s'offrent au propriétaire :

- Réduire les surfaces imperméabilisées (ex : asphalte)
- Soit réduire l'emprise au sol (bâti, piscine) au bénéfice de surfaces en pleine terre.

## 5- Pour l'ensemble du territoire :

L'ensemble de la commune est concerné par la présence de cavités, aussi afin de préserver ces cavités souterraines il conviendra, si besoin et afin de contrôler les eaux sous terraines, de mener des études hydro-géologiques afin d'adapter les projets et préserver les cavités souterraines et leurs entrées.

Leur obstruction est formellement interdite.

### ARTICLE 20 –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES CLASSES

En vertu des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU classe les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer comme espace boisé classé (EBC).

Les espaces boisés classés sont identifiés sur le document graphique.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il peut être fait application du régime d'exception prévu à l'article L. =421-4 pour les coupes et abattages d'arbres

### ARTICLE 21 – DISPOSITIONS APPLICABLES SUR LES ELEMENTS DU PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

En vertu de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

#### **Protection du patrimoine naturel à valeur paysagère et culturelle au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Il est interdit :

- D'élaguer, de couper ou déplacer, l'ensemble de ces éléments du patrimoine naturel remarquable, luttant contre le dérèglement climatique, sauf raison majeure de sécurité ou phytosanitaires généralisée,
- de modifier la composition du sol qui supporte l'élément du patrimoine naturel remarquable.
- 

Si l'élément de patrimoine naturel se situe sur une emprise à bâtir dûment autorisée, l'étude paysagère liée au permis délivré devra montrer un évitement de l'atteinte au paysage ou une compensation par des sujets de même qualité. La trop grande proximité avec une piscine des chênes pubescents menant trop souvent à des abattages de complaisance sera évitée et donnera lieu à une information.

a) La Bonne Vallée est dotée d'une forêt méditerranéenne moins verticale et résineuse que d'autres communes de la bande côtière, où le pin domine. Ces éléments typiques doivent être particulièrement conservés le long des voies publiques et sur les crêtes, pour l'ensemble des points de vue, perspectives et aperçus où leur rondeur sait particulièrement adoucir les crêtes et contraster avec les éléments naturels verticaux voisins.

b) Les éléments naturels et paysagers de ce patrimoine, repérés par cette trame sur le plan de zonage, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes : les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité ; les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments la suppression partielle de ces éléments doit être compensé par des plantations de qualité équivalente.

c) Sur les espaces des paysages de restanques sont à protéger selon l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Les prescriptions qui s'y rattachent sont une stricte protection notamment pour les oliveraies d'agrément anciennement agricoles sur leurs parts résiduelles situés en jardin : le traitement de ces espaces et les obligations de conservation sont précisées dans le cahier des recommandations architecturales, paysagères et environnementales dans le cadre de constructions.

Le positionnement des constructions et des accès privatifs devra être orienté dans la mesure du possible selon l'alignement des murs de restanques ;

**Les éléments du patrimoine bâti à protéger sont identifiés sur le document graphique.**

### **Protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

**Certains éléments remarquables sont identifiés sur le document graphique.**

Ainsi, en vertu de l'article R.151-41 du Code de l'Urbanisme, les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable. La démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Une liste répertoriant les éléments de patrimoine à protéger est annexée au présent règlement.

Pour l'ensemble des éléments de patrimoine bâti à protéger, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine architectural à protéger dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la protection générale de cet élément ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément.

Liste générale des éléments du patrimoine bâti à protéger :

- Les éléments bâtis témoins du passé agricole de la commune constitués de pierre sèches ou parfois maçonnées : Les restanques, puits, bassins agricoles, pavages anciens, béals, canebiers.
- les témoignages architecturaux de la création de l'Abbaye Châlaisienne.
- Le village de fondation de l'Abbaye de Lerins et les espaces attenants des Canebiers , liés à l'histoire de la fondation et de l'activité de l'Abbaye: \_jardins en canebiers et leurs cheminements :Petit pont, dallage, rives , béal... \_ espaces attendant à l'Abbaye, aujourd'hui en attente de restauration.
- Le village de fondation de l'Abbaye de Lerins: Ensemble du village en damier, avec son canal et ses vestiges des infrastructures liées à l'eau .
- Les architectures d'activités témoins de l'origine de Sophia-Antipolis qui seront incluses dans un périmètre de protection.
- Vestiges de l'aqueduc

Pour l'ensemble des éléments de protection du patrimoine bâti, les travaux réalisés doivent notamment permettre de :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Maintenir et mettre en valeur les éléments fonctionnels ou de décoration antérieurs (ex : poulies d'accès aux greniers, enseignes peintes, stucs ou décors peints autour des ouvertures, grilles de balcons...)
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant ;

- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires ;
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

### **ARTICLE 22 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques* ».

En vertu de cet article et conformément aux dispositions du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, toute demande d'autorisation d'utilisation des sols (permis de construire, permis de démolir...) ne pourra être accordée qu'après examen du dossier par le Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie) et éventuellement après exécution des prescriptions émises sur des parcelles concernées par un site archéologique.

La liste et le plan repérant les éléments du patrimoine archéologique connus à ce jour sont annexés au dossier de PLU.

### **ARTICLE 23 – SERVITUDE DE COUR COMMUNE AU TITRE DE L'ARTICLE L.471-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME**

Le PLU de Valbonne interdit toute servitude de cour commune sur la totalité du territoire communal.

# CHAPITRE 2

## LEXIQUE

### Accès

Accès du terrain d'assiette du projet : l'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Accès aux voies publiques : l'accès aux voies publiques peut s'effectuer par une voie privée ou par une portion de terrain privé.

### Acrotère

Elément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

### Alignement

Limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé. Dans le cas des voies privées ouvertes à la circulation publique, l'alignement est la limite séparative entre l'espace commun (voie, chemin piéton, piste cyclable, espaces verts, etc.) et le terrain d'usage privatif.

### Annexe

Bâtiment ou partie de bâtiment non habitable dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préaux, abris ou garages pour véhicules et vélos...).

### Arbres de haute futaie (ou de haute tige)

Un arbre de haute futaie est un arbre qui s'élève à une hauteur minimum de 2m minimum sous feuillage ou qui a un tronc de 10 cm de circonférence minimum.

Les arbres plantés en tant qu'arbres de haute tige dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme accordée seront dès lors considérés comme répondant à la définition des arbres de haute tige existants à conserver. Seuls les arbres de haute tige en mauvais état phytosanitaire ou présentant un risque avéré pour la sécurité des personnes ou de nature à causer, de manière directe, ou bien des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risques naturels incendies), pourront être abattus et remplacés par des arbres de même essence ayant un diamètre minimum de 20-25cm. Dans tous les cas, lesdits arbres ne pourront être abattus que si l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage.

Types d'arbres : les différents types d'arbres de haute tige auquel il est fait référence dans le présent règlement sont les espèces locales ou méditerranéennes.

### Bâtiment

Volume construit au-dessus du sol, avec ou sans fondation, aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel, touristique, sportive ou de loisirs, commercial ou agricole, ...

### Coefficient de biotope

Il désigne la part (le pourcentage) d'une surface aménagée qui sera définitivement consacrée à la Nature (surface végétalisée et/ou favorable aux écosystèmes locaux et aux espèces locales) dans la surface totale d'une parcelle à aménager ou aménagée. Il vise non seulement à conserver un certain taux de foncier non imperméabilisé et non artificialisé. Il peut s'appliquer tant sur des parcelles destinées à la construction neuve que sur des zones déjà construites et en cours de réhabilitation ou extension.

Le CBS décrit la proportion de surfaces naturelles qui doit être conservée sur le terrain, au regard de la superficie totale de la parcelle, déduction faite des surfaces de terrain destinées à être cédées au domaine public (emplacements réservés).

La partie de l'unité foncière classée en zone N n'est pas prise en compte dans le calcul du coefficient de biotope.

La méthode de calcul employée est présentée à l'article 19 des dispositions générales.

### Co-living

C'est un mode de vie à plusieurs qui regroupe dans un même lieu les espaces privés et les espaces partagés ainsi que les services. Il s'inscrit dans la sous-destination « hébergement ».

### Conception bioclimatique

Conception spécifique du bâti en termes de compacité, d'orientation, de traitement des façades et des ouvertures, etc... afin d'améliorer les performances énergétiques de la construction.

### Construction

Constructions soumises à autorisation d'urbanisme qui sont définies par le Code de l'Urbanisme. Il ne s'agit pas forcément d'un bâtiment (une piscine par exemple).

### Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### Contigu

Des constructions sont contigües lorsque leurs façades ou pignons sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche ou un angle de construction ne constituent pas des constructions contigües.

### Destinations et sous destinations de constructions

Conformément aux articles R 151-2, 151-27, R151-28 et R 151-29 et à l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous destinations pouvant être réglementé par le règlement du PLU, les destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes :

- Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
  - Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
  - Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ;
  - Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
  - Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.
- ❖ La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.  
La sous-destination « 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 forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
- ❖ La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « 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.

La sous-destination « 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.

- ❖ La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « 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.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « 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.

La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

La sous-destination « 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.

- ❖ La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes :
  - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
  - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « 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.

La sous-destination « 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.

La sous-destination « établissements 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.

La sous-destination « 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.

La sous-destination « équipements 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.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

- ❖ La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » 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.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

### Éléments techniques de superstructure

Tout élément qui se situe au-dessus de la construction principale, exemple : système ascenseur, VMC, antennes, etc....

### Emprise au sol

Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction existante ou à bâtir, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclues. Les terrasses sont constitutives d'emprise dès lors qu'elles présentent une surélévation supérieure ou égale à 0,60m. Les terrasses de plain-pied ne constituent pas une emprise au sol.

Le bassin d'une piscine est toujours constitutif d'emprise au sol.

Sont donc incluses : la surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction, garage et annexes compris, les surfaces non closes couvertes par un toit, les pergolas couvertes ou semi couvertes ainsi que les bassins de piscine.

La partie de l'unité foncière classée en zone N n'est pas prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

### Emprises publiques

En dehors des voiries, elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).

### Espace boisé classé

Les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire. Il peut être fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

### Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Peuvent donc être considérés comme espaces libres les sous-sols totalement enterrés, les espaces plantés de pleine terre, les cheminements piétons et aires de jeux non imperméabilisés, les toitures végétalisées, etc.

Les surfaces grevées par des servitudes d'espaces paysagers à protéger ou d'espaces boisés classés sont prises en compte dans les surfaces d'espaces libres.

### Espaces de pleine terre

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructures participant à l'équipement urbain (ouvrage ferroviaire, réseaux, canalisation, ...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Un espace de pleine terre reçoit directement les eaux précipitées. Piscines et bassins aménagés le sol et ne peuvent être considérés comme pleine terre.

Un espace non construit peut être qualifié de pleine terre à condition de n'avoir aucun revêtement (ni graviers, ni stabilisé) puisse recevoir des plantations.

La partie de l'unité foncière classée en zone N n'est pas prise en compte dans le calcul du coefficient de pleine terre.

### Espace vert

Espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales et pouvant être aménagés

Ni le gazon synthétique, ni le gravier ne constitue un espace vert.

### Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### Façade

Les façades d'un bâtiment sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol.

Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, oriels, corniches...). Dans le cas de plusieurs façades, c'est celle qui règne sur la plus grande longueur mesurée horizontalement qui est retenue. Une façade peut comporter une ou plusieurs ouvertures.

**Gabarit**

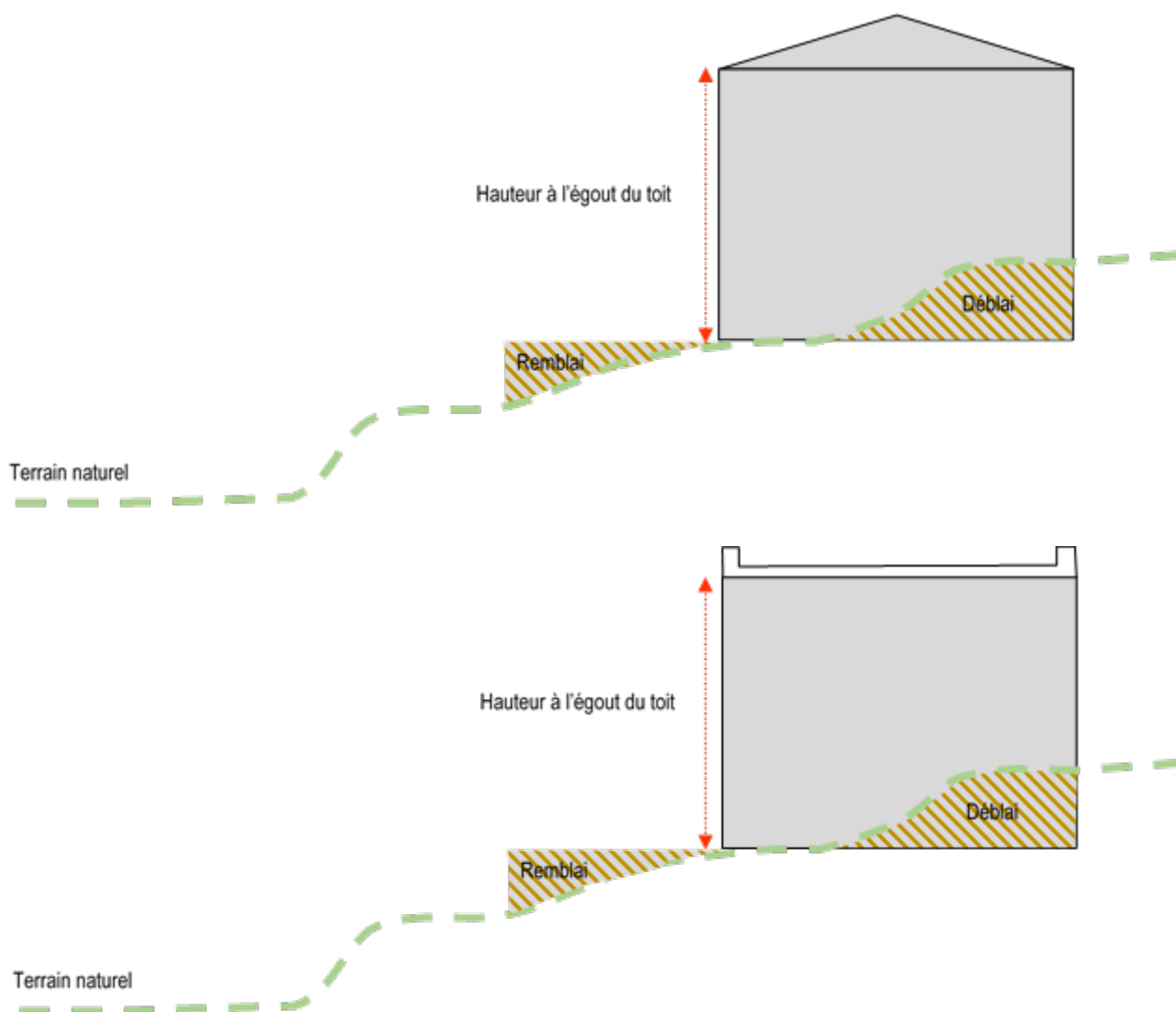
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de recul, de prospect et d'emprise au sol.

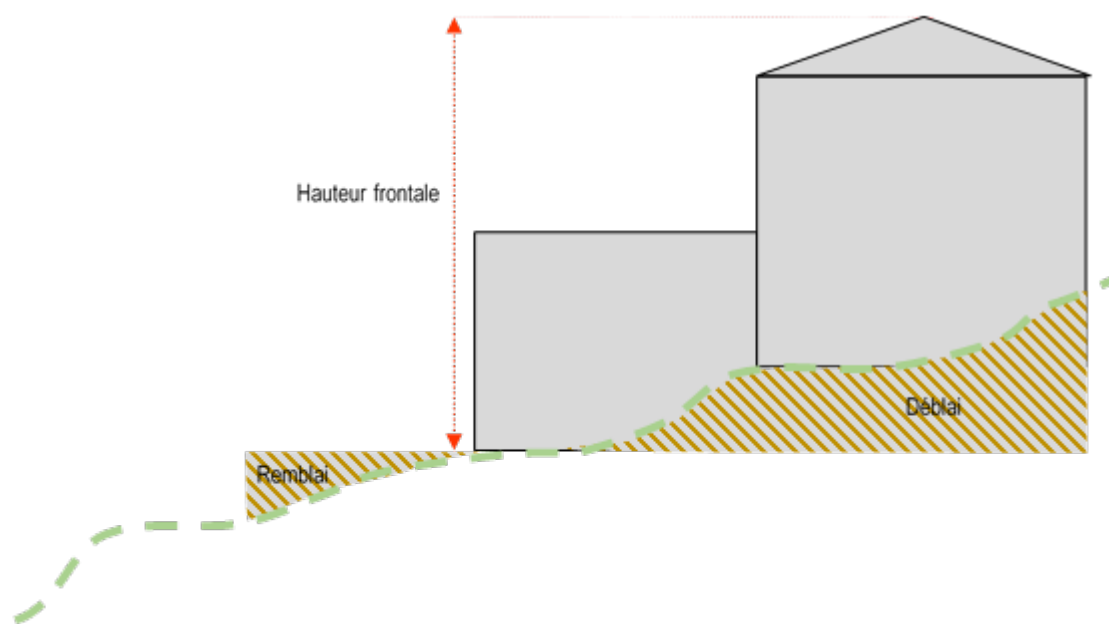
**Hauteur**

La hauteur est la différence de niveau entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction, vide sanitaire inclus.

Cette hauteur est mesurée en tout point des façades, à partir du terrain naturel existant ou excavé (le plus défavorable) après travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit, pour les toitures en pente, ou en partie supérieure de la dalle pour les toitures terrasses, à l'égout du toit.

Du calcul de la hauteur sont déduites les rampes d'accès.





### Hébergement

Cette sous destination définie par le code de l'urbanisme recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans les résidences ou foyers avec services. Elle recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomes, les espaces de co-living.

### Installation classée pour la protection de l'environnement (soumise à déclaration ou à autorisation)

Au sens de l'article L.511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « [...] les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. »

Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 3 et 4 du Code Minier.

### Jardin

Tout espace planté ou destiné à recevoir les plantations qui permet l'infiltration des eaux de pluie ainsi que ses cheminements, de longueurs raisonnables, réalisés en partie de matériaux mais ménageant des espaces pour l'infiltration des eaux de pluie (dalles de bois, pierres non jointoyées...)

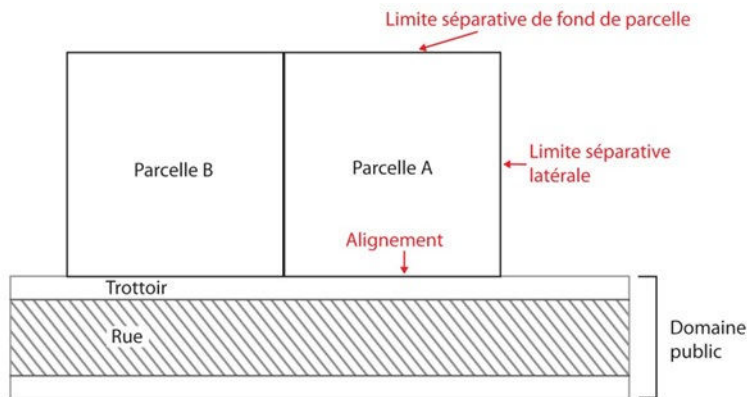
### Limite d'emprise publique et de voie

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

### Limite séparative

Elle est la limite entre deux unités foncières privées.

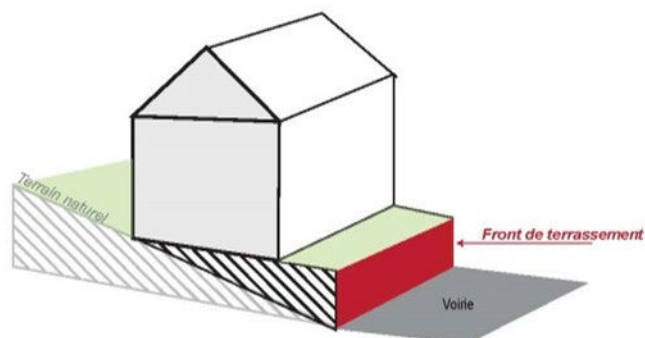
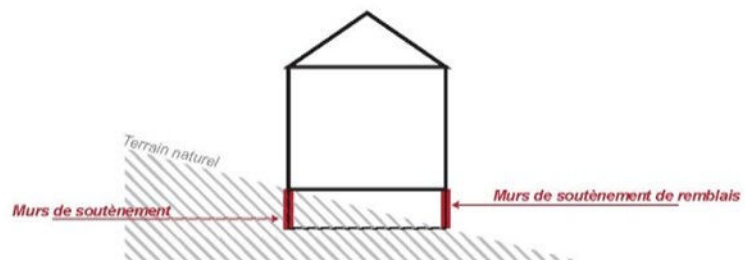
La limite séparative latérale aboutit à une emprise publique ou une voie. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit à aucune emprise publique ou voie.



**Loggia :** balcon ouvert et abrité encastré dans une façade.

**Mur :** ouvrage dont la fonction est de délimiter deux espaces.

**Mur de soutènement :** mur qui a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols de deux fonds riverains ne sont pas au même niveau (y compris sur la même unité foncière). Même si le mur a été construit en limite d'unité foncière, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives au mur de clôture ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement celui qui n'a pas pour objet de corriger la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler son unité foncière après apport de remblais.



### Performance énergétique des bâtiments

La performance énergétique des bâtiments dans le cadre de la Directive pour la performance énergétique des bâtiments est la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour répondre aux différents besoins liés à une utilisation standardisée du bâtiment.

### Pergola

Ouvrage constitué d'une ossature faite de poteaux ou colonnes supportant des poutres ou barres horizontales et constituant une structure ouverte destinée à servir de support à la végétation ou à une couverture légère.

### Prospect :

Le prospect est une règle d'urbanisme visant à déterminer l'implantation d'une construction compte tenu de sa hauteur par rapport aux limites du terrain ou entre deux constructions. L'exemple de règle de prospect la plus courante étant la règle «  $R \geq H/2$  ».

### Recul :

Le recul correspond au retrait que toute construction doit respecter lors de son implantation, par rapport aux emprises publiques et par rapport aux limites séparatives. Le recul crée une zone de recul qui se situe entre l'alignement (en limite d'emprise publique et en limite séparative) et la façade de la construction.

### Réhabilitation

Les travaux de réhabilitation consistent à rénover sans avoir besoin de détruire, nécessairement. Dans le cadre d'une réhabilitation, le caractère architectural des bâtiments peut être conservé. Le bien peut être reconstruit, restructuré par extension surélévation, réaffecté.... La réhabilitation permet d'améliorer, de remettre en état.

### Rénovation

La rénovation d'un bien consiste à le raser et à le démolir, afin de le reconstruire. Il s'agit donc d'opérations lourdes, telles que des travaux de remise à neuf par exemple.

### Restanque

Le terme restanque désigne un mur de retenue en pierres sèches laissant passer l'eau et soutenant une planche de culture en amont. Plus couramment ce terme désigne la planche de culture qu'il soutient.

### Retrait

Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative, ou d'une emprise publique ou d'une voie. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative, ou à l'emprise publique ou à une voie.

Une marge de recul correspond à un retrait.

### Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services public

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics concernent toutes les constructions édifiées pour le compte de l'Etat ou tout autre collectivité publique : énergie, eau potable, télécommunication, transports, services postaux, défense incendie, etc.

### Surface de plancher

Conformément à l'article R.111-22 du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

### SUPERSTRUCTURE

Partie de construction située au-dessus du sol naturel ou excavé avant réalisation de la construction.

### Terrain d'assiette du projet

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un seul et même propriétaire délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

### Trame Verte et Bleue

La Trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements, tels que le Plan Local d'Urbanisme Elle constitue un outil d'aménagement durable du territoire.

La Trame verte et bleue contribue à l'état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau.

### Unité foncière

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.

### Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

# **CHAPITRE 3**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES URBAINES

Les dispositions générales définies au chapitre 1 « dispositions générales » sont applicables à chacune des zones urbaines.

## SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE U1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Est interdit tout dépôt de matériaux (objets, gravats issus du BTP, industriels, artisanaux, rémanents, véhicules,...).

Les constructions admises dans la zone sont autorisées sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Le terrain naturel préexistant sera préservé autour des constructions, sans altération de sa surface.
- Les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum.
- Les dénivelées devront être aménagées en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes.
- Une fraction du terrain des constructions à usage collectif inclura un secteur à vocation de potager dévolu aux occupants (jardins partagés, art. U6).
- Tout projet de construction dans un secteur de pleine terre devra minimiser la dénaturation et l'imperméabilisation des sols naturels, et viser à la restauration de la perméabilité et de l'écosystème-sol chaque fois que possible en cas de démolition ou de transformation du bâti, des accès et circulations et des parkings,
- Des murs anti-bruit sont autorisés le long des routes départementales (RD3, RD4, RD10 et RD104).
- Pour toutes les constructions à usage d'habitat collectif, chaque logement devra comporter en plus de la surface de logement une cave ou un cellier si possible compatible avec la mise en sécurité des bicyclettes. Dans le cas contraire, pour l'ensemble du bâtiment, un espace ad-hoc devra être créé de plain-pied avec une alimentation électrique pour la recharge des VAE.

D'autres dispositions sont précisées dans chaque zone, suivant leurs destinations et leurs particularités.

### ARTICLE U2 - MIXITE SOCIALE

Elles sont précisées pour chaque zone du règlement.

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,  
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****ARTICLE U3 - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS****1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

- Les piscines, plans d'eau, bassins, etc.... doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres. Cette dispositions ne s'appliquent pas pour les piscines implantées en zone UA et UB et en lisières boisées des zones naturelles. Des dispositions particulières sont développées en zones UA et UB et pour les constructions situées en lisière de boisées des zones naturelles.
- Les blocs techniques des piscines y compris ceux enterrés devront s'implanter à une distance de l'alignement ou de la limite de l'emplacement réservé d'au moins égale à 3 mètres dans toutes les zones U à l'exception des zones UE, UD.
- Les bassins de rétention devront s'implanter à une distance de l'alignement ou de la limite de l'emplacement réservé au moins égale à 3 mètres.
- Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.
- Les portails devront être installés en retrait de l'alignement, à une distance minimale de 5 mètres. Les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et de visibilité pour l'entrée et la sortie des véhicules par l'aménagement de pans coupés.
- Les murs anti-bruit devront s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 0,80 mètres.

Pour les zones UD et UE uniquement :

- Les blocs techniques des piscines y compris ceux enterrés devront s'implanter à une distance de l'alignement ou de la limite de l'emplacement réservé au moins égale à 5 mètres.

**2- Implantation des constructions par rapport aux lisières boisées des zones naturelles :**

Toute construction doit se tenir à une distance minimum de 15 mètres des limites avec les zones naturelles (au sens du zonage PLU).

Dans cette bande des 15 m pourront être autorisés :

- Les dispositifs d'assainissement, de rétention d'eau, piscines
- Les accès privatifs et les aires de stationnement non imperméabilisées,
- Les aire de jeux et espaces verts,
- Les jardins familiaux.

**3- Implantation des constructions par rapport aux ravins, talwegs et cours d'eau :**

Se référer à l'article 5 des dispositions générales.

**4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Les dispositions concernant les reculs par rapport aux limites séparatives sont définies dans chaque zone du PLU.

A l'exception des zones USO et UJ, les constructions en souterrain de type cave, garage doivent respecter les règles suivantes :

- Les blocs techniques des piscines y compris ceux enterrés devront s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres dans toutes les zones U à l'exception des zones UE, UD.
- Les bassins de rétention devront s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

Pour les zones UD et UE uniquement :

- Les blocs techniques des piscines devront s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

**5- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière n'est pas réglementée.

**6- Emprise au sol :**

Le coefficient d'emprise au sol est égal au rapport de l'emprise au sol définie ci-dessus à la surface de l'unité foncière classée dans le même secteur constructible et déduction faite des emprises destinées à être cédées au domaine public (emplacements réservés).

Le coefficient d'emprise au sol est défini dans chaque zone.

**7- Hauteur maximale des constructions :**Modalités de calcul de la hauteur

La hauteur maximale des constructions est mesurée :

- du point le plus bas de chaque façade, établi par rapport au niveau du sol naturel ou au niveau du sol excavé,
- jusqu'à l'égout du toit.
- Les rampes d'accès sont exclues du calcul de la hauteur.

**Conditions spécifiques dans le cas de terrains en pente**

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

Application de la règle

Les hauteurs maximales indiquées dans chaque zone s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions ou surélévations de constructions existantes.

- Les hauteurs fixées pour chaque zone urbaine peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure aux hauteurs définies sans augmenter la hauteur initiale du bâtiment ;
- La hauteur des éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires et les éléments de décor architecturaux ne devront pas excéder 1,50 m au-dessus du niveau de la toiture, à l'exception de la zone UA.
- Sous réserve qu'elles soient masquées, les installations industrielles spécifiques telles que les tours de réfrigération, les machines de lavage ainsi que les superstructures tels que machinerie d'ascenseur, éléments de climatisation peuvent dépasser la hauteur indiquée ci-dessus jusqu'à la hauteur nécessaire pour leur fonctionnement.
- La hauteur des murs de restanques ne pourra excéder 1m,50. Pour les terrains particulièrement pentus, 2m peuvent être acceptés. Néanmoins, en cas de reconstruction d'un mur de restanques plus haut, les règles ci-avant ne s'appliquent pas.
- La hauteur maximum des murs de soutènement est fixée à 2 mètres.
- La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres, néanmoins, il pourra être admis une hauteur supérieure pour les équipements collectifs : 2,50 mètres.
- Les murs bahut des clôtures sont autorisés à condition d'être perméable à la petite faune et d'une hauteur de 50 centimètres maximum.
- La hauteur maximum des murs anti-bruit est fixée à 2 mètres.

***Ces dispositions sont complétées dans le règlement spécifique de chacune des zones.***

## ARTICLE U4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1- Dispositions générales

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale des constructions, installations ou aménagements nouveaux ainsi que des évolutions du bâti existant par rapport à leur environnement architectural et paysager, afin de respecter une harmonie d'ensemble.

Ainsi, les constructions doivent s'inscrire dans ce qui constitue le caractère du paysage bâti, en matière d'implantation, de gabarit et de forme urbaine, comme de traitements des façades, des matériaux et des teintes.

L'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire à la construction est interdit. Les matériaux, tels que les carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings non recouverts d'un parement ou enduit... ne peuvent être laissés apparents ni sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les constructions nouvelles ne doivent pas pasticher l'ancien mais démontrer leur cohérence dans le respect du paysage. Le projet architectural tient compte des paramètres urbains du secteur dans une démarche d'accompagnement, sans marquer de rupture.

Les annexes autorisées doivent également s'harmoniser avec les constructions principales.

Les projets peuvent être d'expressions architecturales traditionnelles ou contemporaines, mais pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

L'ensemble du territoire communal est protégé au titre du site inscrit. La consultation de l'ABF est donc obligatoire. Il s'assure de la compatibilité d'un projet avec la préservation des paysages et monuments naturels.

### 2- Dispositions particulières

#### · Les façades

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

#### · Les ouvertures

La position des ouvertures doit répondre à des impératifs constructifs ou fonctionnels.

#### · Les toitures

En dehors des toitures terrasses, et à l'exception des zones UH, UI, USO et UJ, les couvertures seront en tuiles canales en harmonie de couleur avec les toitures anciennes avec une pente comprise entre 27 et 33 %. Les toitures terrasses sont autorisés mais ne doivent pas être accessibles dès lors qu'elles sont en dernière toiture du bâtiment d'habitation.

#### · Les superstructures

Les cheminées (conduit de fumé ou de ventilation) et les superstructures non techniques sont autorisées au-delà du plan de toiture. Elles ne doivent pas excéder 2,20 mètres de hauteur. Cette disposition ne s'applique pas à la zone UA et aux zones UD et UE.

· Coloration

Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur (le blanc est interdit en grande surface).

La couleur devra respecter le nuancier de la commune figurant en annexe du présent règlement.

· Dispositifs de production d'énergies renouvelables

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont encouragés mais doivent faire l'objet d'une insertion soignée.

Ils seront intégrés dans la composition architecturale globale (y compris les volumes annexes par exemple destinés à ombrer les stationnements) ou installés au sol entouré de végétaux.

· Les climatiseurs

Ils devront être intégrés dans la composition architecturale du bâtiment principal.

· Les compteurs EDF - GDF – EAU

Ils seront masqués et intégrés dans un élément architectural.

· Les clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire-voie végétalisées et constituées d'un grillage à maille large (10cm). Lorsque cela est possible, il est souhaitable de décoller la clôture du sol.

Les murs bahut des clôtures sont autorisés à condition d'être perméable à la petite faune, d'une hauteur de 50 centimètres maximum et être soigneusement traités en matériaux naturels.

Les brises vues sont interdites en limite de l'unité foncière. Ils sont tolérés lorsqu'ils sont implantés en arrière de la végétation. Ils devront être perméables à la petite faune.

L'implantation de clôture directement sur le mur de restanque est à éviter. Il est préférable de la mettre en retrait du mur (distance liée à l'épaisseur de la restanque) afin de faciliter l'entretien et de réduire l'impact visuel.

· Les soutènements

Ils seront minimisés chaque fois que possible sur les parcelles en pente au profit de l'étagement des volumes bâtis.

Les murs béton sont interdits sauf dans les zones USO et UJ. Ils pourront être autorisés si leur hauteur est supérieure à 1,50 mètre avec un parement en pierre irrégulier à joints vifs (plaquage ou agglos interdits).

On encouragera la croissance de plantes locales grimpantes ou retombantes pour les végétaliser.

· Les murs anti-bruit

Le long des routes départementales, des murs anti-bruit maçonnés ou sous forme d'écrans en bois sont admis sous réserve d'être réalisées en maçonnerie enduite rappelant le bâti principal, en pierre de pays ou en bois.

Afin d'éviter la répétition fastidieuse et systématique des motifs, la maçonnerie devra être la plus discrète possible. Pour les écrans antibruit en bois, une variété dans la mise en place et le sens des lames est souhaitée.

Afin de limiter leur impact visuel une bande végétalisée devra obligatoirement être réalisée avec des buissons, des plantes grimpantes ou descendantes.

Un retour le long des limites séparatives aboutissant aux voies est admis sur une longueur de 2 mètres maximum.

· Murs gabions et cyclopéens

Ce type de murs n'est autorisé que sur la technopole de Sophia Antipolis et sur le site des Clausonnes.

### 3- Prescriptions relatives aux éléments de patrimoine bâti, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Pour l'ensemble des éléments repérés sur le document graphique, il sera fait application des dispositions définies à l'article 21 des dispositions générales du présent règlement.

**Les dispositions de l'article U5 sont complétées dans le règlement spécifique de chacune des zones.**

## ARTICLE U5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 1- Traitement paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

- Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, adapté à l'échelle du terrain et aux lieux avoisinants, visant à leur non-imperméabilisation et/ou leur végétalisation. La priorité sera de conserver la végétalisation et en particulier les arbres de haute tige préexistants, et de prioriser les espèces locales.
- Il est interdit de couper les oliviers. Si leur conservation est avérée incompatible avec un projet de construction, ils devront être transplantés sur la même unité foncière.
- Dans le cadre des autorisations d'urbanisme, les arbres à planter repérés sur le plan de masse végétalisé devront avoir un diamètre supérieur à 10cm et 2m sous feuillage.
- L'abattage devra être justifié par un risque avéré : si l'arbre est déraciné, mort ou devient dangereux pour un bâtiment, pour autrui et pour les réseaux électriques.
- Le traitement paysager des espaces non bâtis devra également se référer à la palette végétale établie par la CASA et figurant en pièce n°17 des annexes du dossier de PLU.
- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises dans chaque zone devront être implantées de manière à préserver, dans la mesure du possible, les arbres et restanques existants. Les voies d'accès, allées et stationnements créés ou remaniés devront être réalisés avec des complexes perméables et de couleur claire pour maximiser l'albédo et éviter le stockage de chaleur en période de canicule.
- Il sera privilégié les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- Les aires de stationnement extérieures doivent également contribuer à la qualité paysagère des espaces et être plantées au minimum d'un arbre ou d'une plantation arbustive pour 4 places de stationnement.

### 2- Palette végétale

Elle vise notamment à proscrire les haies mono-spécifiques. Il faut leur préférer les haies libres composées d'essences différentes.

- Des plantations d'essences locales et économes en eau doivent être privilégiées.
- Pour des raisons de santé publique il convient d'éviter les végétaux allergisants, toxiques, piquants.

Les essences privilégiées et celles interdites figurent pièce annexe n°17 du dossier de PLU.

### 3- Jardins partagés

Pour toute opération comportant une surface de plancher égale ou supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> à vocation d'habitat, il devra être créé un espace de jardins partagés, 30 m<sup>2</sup> par tranche de 20 logements.

Les abris nécessaires à leur entretien ne devront pas excéder une surface égale à 5 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espaces dédiés aux jardins partagés, arrondie à l'entier inférieur.

### 4- Coefficient de biotope par surface :

Le coefficient de biotope par surface CBS est différent suivant les zones du PLU. Il ne s'applique pas pour les zones UD et UE. Pour ces dernières un coefficient de pleine terre est défini.

Il désigne la part (le pourcentage) d'une surface aménagée qui sera définitivement consacrée à la Nature (surface végétalisée et/ou favorable aux écosystèmes locaux et aux espèces locales) dans la surface totale d'une parcelle à aménager ou aménagée. Il vise non seulement à conserver un certain taux de foncier non imperméabilisé et non artificialisé. Il peut s'appliquer tant sur des parcelles destinés à la construction neuve que sur des zones déjà construites et en cours de réhabilitation ou extension.

Le CBS décrit la proportion de surfaces naturelles qui doit être conservée sur le terrain, au regard de la superficie totale de la parcelle, déduction faite des surfaces de terrain destinées à être cédées au domaine public (emplacements réservés).

La partie de l'unité foncière classée en zone N n'est pas prise en compte dans le calcul du coefficient de biotope.

La méthode de calcul employée est présentée à l'article 19 des dispositions générales.

Méthode de calcul :

Le coefficient de biotope s'applique à la surface de la parcelle, déduction faite de la surface des emplacements réservés, que l'on nomme surface résiduelle constructible. Le calcul s'applique de la manière suivante : Surface résiduelle constructible « multiplié par » le coefficient de biotope.

Le coefficient de biotope par surface CBS est différent suivant les zones du PLU. Il ne s'applique pas pour les zones UD et UE.

Du calcul du coefficient de biotope est ôtée la surface de terrain correspondant aux seuls emplacements réservés, pour équipements « voirie et cheminements » et « équipements publics » figurant dans la liste des emplacements réservés du PLU en vigueur.

Il est entendu que le calcul du coefficient de biotope demeure applicable aux emplacements réservés pour mixité sociale.

En fonction de la surface éco aménageable, il est appliqué une pondération qui varie suivant l'intérêt environnemental des aménagements :

| Type d'espaces  | Pondération |
|---|-------------|
| Espaces vert de pleine terre (hors zone de stationnement et circulation pour les immeubles d'activités et bâtiments collectifs)   | 1           |
| Pour les immeubles d'activités ou bâtiments collectifs : espaces verts sans continuité avec une pleine terre (y compris sur parking) avec au moins 0.80 m de terre végétale | 0,4         |
| Revêtement perméable sur terrain naturel permettant infiltration d'eau de pluie, avec végétation de type dallage de bois, treillis de pelouse, evergreen                    | 0,4         |
| Revêtement perméable sur terrain naturel permettant infiltration d'eau de pluie avec peu ou pas de végétation, graviers   | 0,3         |
| Mur végétalisé uniquement pour les immeubles d'activités  | 0,1         |
| Toiture végétalisée et espaces verts sur dalle avec moins de 0,80 m de terre végétalisée  | 0           |

Ces dispositions sont complétées dans le règlement spécifique aux zones urbaines denses et aux zones de la technopole Sophia Antipolis.

### **5- Coefficient de pleine terre :**

Le coefficient de pleine terre s'applique à la surface de la parcelle déduction faite de la surface des emplacements réservés que l'on nomme surface résiduelle constructible. Le calcul s'applique de la manière suivante :

Surface résiduelle constructible « multiplié par » le coefficient de pleine terre.

Du calcul du coefficient de pleine terre est ôtée la surface de terrain correspondant aux seuls emplacements réservés, pour équipements « voirie et cheminements » et « équipements publics » figurant dans la liste des emplacements réservés du PLU en vigueur.

Il est entendu que le calcul du coefficient de pleine terre demeure applicable aux emplacements réservés pour mixité sociale.

Le calcul des surfaces aménagées en pleine terre doit correspondre à des espaces végétalisés naturels qui ne comprennent pas notamment :

- Les bâtiments
- Les surfaces imperméabilisées
- Les surfaces de circulations et de stationnement
- Les piscines et leurs plages
- Les terrasses
- Les surfaces avec revêtements
- Etc.

Le coefficient de pleine terre s'applique aussi bien aux constructions de nouveaux volumes bâtis qu'aux extensions de bâtiments existants.

Nota : Les surfaces nécessaires à l'épandage en cas d'assainissement non collectif sont comptabilisées en jardin (pleine terre).

La partie de l'unité foncière classée en zone N n'est pas prise en compte dans le calcul du coefficient de pleine terre.

### **6- Prescriptions relatives aux éléments de paysage, en application des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Pour l'ensemble des éléments repérés sur le document graphique, il sera fait application des dispositions définies aux articles 20 et 22 des dispositions générales du présent règlement.

### **7- Prescriptions relatives à la trame verte et la trame bleue, en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :**

Pour l'ensemble des espaces inscrits dans la trame verte et bleue, il sera fait application des dispositions définies à l'article 20 des dispositions générales du présent règlement.

### **8- Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

A l'exclusion de la zone UA, toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement, récupération des eaux pluviales des toitures et des eaux grises pour l'arrosage des jardins et l'utilisation dans les sanitaires...) est encouragée.

**L'utilisation des énergies renouvelables doit être privilégiée (sauf pour le village) pour :**

- le solaire thermique (eau chaude sanitaire)
- le solaire photovoltaïque (production d'électricité),

- la filière bois-énergie (chauffage)
- la géothermie via notamment les pompes à chaleur, puit canadien...,
- les panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques sont à intégrer à la toiture.

Chaque nouvelle construction devra respecter à minima les dispositions de la réglementation thermique /environnementale en vigueur à la date du dépôt du permis de construire. Les nouvelles constructions viseront entre autres une baisse des consommations énergétiques permettant de diminuer les émissions de gaz à effet de serre »

Par leur architecture et leur implantation, toutes les constructions neuves devront participer à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et favoriser les conceptions bioclimatiques via l'indicateur Bbio (ou besoin Bioclimatique) : orientation des façades et des surfaces extérieures, insertion harmonieuse dans les pentes, réduction des hauteurs frontales et de l'alignement des volumes construits, respect de la cohérence paysagère des divers quartiers, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, capteurs solaires intégrés, etc.

Chaque nouvelle construction devra respecter les dispositions de la réglementation en matière d'énergie renouvelable et de diminution des Gaz à Effet de serre et bas carbone – RBR 2020.

## ARTICLE U6 – STATIONNEMENT

### 1- Dispositions générales

Le stationnement doit correspondre aux besoins réels des constructions et installations, en fonction de leur destination, de leur importance et de leur localisation.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour véhicules motorisés ou non motorisés :

- toute construction neuve,
- tout changement de destination ou extension susceptibles de générer de nouveaux besoins en stationnement,
- toute reconstruction après démolition.

Dans le cas d'extension de constructions existantes, les normes définies pour chaque zone du PLU ne s'appliqueront qu'aux extensions projetées.

En cas de changement de destination de tout ou partie d'une construction, le nombre de place de stationnement exigé doit correspondre à la destination future.

Le stationnement des véhicules motorisés ou non doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Conformément à l'article L 151-31, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15% au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.

Conformément à l'article L 151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Conformément à l'article L 151-34 du code de l'urbanisme, le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

- 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- 1° bis De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;
- 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Conformément à l'article L 151-35 du code de l'urbanisme, Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

Conformément à l'article L 151-36 du code de l'urbanisme, pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

En application des dispositions des articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, les constructions nouvelles à usage principal d'habitation et de bureaux devront respecter les normes de stationnement sécurisé des vélos comprises dans ces articles ainsi que les dispositions de l'arrêté du 13 juillet 2016.

Enfin, dans la perspective d'un développement fort des alternatives aux voitures particulières dans la technopole de Sophia-Antipolis, les emplacements extérieurs créés au titre des obligations actuelles du Code de l'Urbanisme rappelées ci-dessus devront garder une réelle réversibilité de retour à des surfaces de pleine terre, qui se conjugue fort à propos avec l'exigence de non-imperméabilisation.

## **2- Les normes applicables pour le stationnement à l'exception des zones suivantes :**

- la zone UA qui est non règlementée,
- les secteurs de la zone UI à vocation d'activités économiques,
- les secteurs UH et UJe,
- les secteurs de la zone USO propre à la technopole de Sophia Antipolis.

Pour toute opération de logements collectifs, un emplacement destiné au stationnement des cycles facile d'accès (plain-pied) sécurisé, couvert et éclairé, disposant d'un accès au réseau électrique pour recharger les VAE devra être intégré au projet.

Pour toute opération comportant une surface de plancher égale ou supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, il est exigé que :

- un minimum de 5 % des places de stationnement exigées ci-dessus, arrondis à l'entier supérieur soient équipés pour le chargement des véhicules électriques (voitures et deux-roues). Un minimum de 3 places équipées pour le chargement des véhicules électriques est exigé.
- une place de stationnement pour les deux-roues motorisés par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher à l'exception du secteur UBi : 1 place pour 160m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les emplacements destinés aux cycles devront être sécurisés, couverts et éclairés.
- 80% des places de stationnement devront être réalisés en sous-sol ou dans l'emprise des bâtiments.

Dans le secteur UBi, les aires de stationnement de surface devront être couvertes par des pergolas.

Dans les secteurs qui accueillent des constructions à usage de logements étudiants, lorsque des opérations spécifiques sont créées pour répondre aux besoins des équipements se trouvant dans les mêmes sous-secteurs, il pourra être tenu compte, pour le calcul du nombre de places de stationnement, d'un foisonnement.

| Destinations  | Normes de stationnement de véhicules motorisés  |
|---|---|
| Habitation et hébergement                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement</li> <li>• 8 places de stationnement pour 10 logement étudiant et 10 unités d'hébergement des résidences de services/co-living</li> <li>• 1 place visiteur pour 3 logements</li> <li>• 1 place par logement social</li> </ul> <p>Secteur UB uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par unité d'hébergement de résidence séniors</li> <li>• Il n'est pas exigé de place visiteur pour l'hébergement de résidence séniors</li> </ul> |
| Commerce, bureaux et activités de service           | <p><i>Artisanat et service de proximité :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> </ul>  |
|   | <p><i>Commerce de détail :</i></p> <p>1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente et une par tranche de 15 m<sup>2</sup> pour les surfaces commerciales de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher .</p>  |
|   | <p><i>Restauration :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,5 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant</li> </ul>   |
|   | <p><i>Bureaux :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau.</li> </ul>  |
|   | <p><i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :</i></p> <p>Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des besoins créés par l'activité</li> <li>- Des possibilités de stationnement existantes à proximité</li> <li>- De la desserte en transport en commun</li> </ul>   |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | <p><i>Hébergement hôtelier et touristique :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par unité d'hébergement</li> </ul> <p>Conditions particulières définies dans la zone UB et UG :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>  |
|   | <p>Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des besoins créés par l'équipement</li> <li>- De sa fréquentation</li> <li>- Des possibilités de stationnement existantes à proximité</li> <li>- De la desserte en transport en commun</li> </ul> <p>Equipements scolaires primaires et maternels : 5 places par classe<br/>Collèges, lycées et équipements sportifs qui leur sont liés : 1 place pour 12 personnes accueillies.<br/>Structures d'enseignement supérieur et professionnel : 1 place pour 5 personnes accueillies ».</p>                    |

| Destinations  | Normes de stationnement de véhicules motorisés  |
|---|---|
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des besoins créés par l'activité</li> <li>- Des possibilités de stationnement existantes à proximité</li> <li>- De la desserte en transport en commun.</li> </ul> |

| Destinations  | Normes de stationnement deux-roues motorisés  |
|---|---|
| Habitation  | · 1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher   |
| Commerce, bureaux et activités de service             | Commerces et services :<br>· 1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>Bureaux : 1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | · 15 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée pour 4 personnes accueillies   |
| Hébergement hôtelier et touristique                   | · 1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher   |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | · 1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher   |

**Normes de stationnement des vélos :**

Le demandeur devra s'assurer du respect de l'arrêté du 30-06-2022 en matière de stationnement des vélos.

Chaque local à vélos devra être créé de plain-pied avec une alimentation électrique pour la recharge des VAE.

**Normes à respecter pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables,** conformément à l'article L.113-12 du code de la construction et de l'habitation.

|  | Bâtiments résidentiels   | Bâtiments non résidentiels   |
|--|--|--|
| Nombres de place de stationnement à pré-équiper pour des parcs de stationnement supérieurs à 10 places | 100% des places  | 20% des places et un point de charge accessible PMR                                  |
| Réservation de puissance de raccordement pour l'alimentation des infrastructures de recharge           | Au moins 20% de la totalité des places de stationnement avec un minimum d'une place. | Au moins 20% de la totalité des places de stationnement avec un minimum d'une place. |

**SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX****ARTICLE U7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) ouverte(s) à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et conforme aux exigences d'accès des véhicules de secours.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- La largeur des accès doit avoir une plateforme au moins égale à 3 mètres. Pour les opérations d'aménagement elle sera au minimum égale à 5 mètres. Néanmoins, si les dispositions réglementaires définies dans le Plan de Prévention des Risques incendie de forêt (PPRIF) sont plus restrictives, celles-ci s'imposeront.
- Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.
- Les voies en impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule d'opérer aisément un demi-tour.
- Tout projet d'aménagement de voies nouvelles doit garantir le confort des déplacements à pied et/ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements
- Les cheminements piétons doivent avoir une largeur au moins égale à 1,50 mètre pour assurer la sécurité des piétons et personnes à mobilité réduite.

**ARTICLE U8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

**1- Eau potable**

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur – schéma directeur d'alimentation en eau potable cf. annexe n°10a figurant au dossier de PLU.

**2- Assainissement // Eaux usées**

- Sauf impossibilité ci-après, toute construction ou installation nouvelle ou toute extension de construction existante doit être raccordée au réseau public d'eaux usées suivant les dispositions réglementaires.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.
- Les eaux résiduaires sont, chaque fois que nécessaire, soumises à une épuration (bac à graisse, bac de décantation...) appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain.
- Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées, doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur - zonage d'assainissement cf. annexe n°10b figurant au dossier de PLU. Ils doivent être conçus de façon à pouvoir mettre le circuit hors réseau et permettre un raccordement direct au réseau public si un futur réseau public venait à être réalisé.

**3- Assainissement // Eaux pluviales**

- La collecte et le traitement des eaux pluviales devront se conformer aux dispositions du zonage pluvial en vigueur et du règlement figurant en annexe n°10c.
- D'une manière générale, chaque fonds comportant des surfaces de pleine terre doit gérer en propre la collecte, la rétention et l'infiltration dans le tréfonds des eaux pluviales.

**4- Infrastructures et réseaux de communication électronique**

- La création ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication (téléphone, réseau très haut débit câblé ou autre) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sous réserve que les conditions techniques ou économiques le permettent.
- La création de galeries techniques couvertes de dalles amovibles et/ou de regards suffisants est une alternative intéressante pour faciliter les évolutions de ces réseaux et leur maintenance sans nécessiter de terrassements et sans induire les coûts et nuisances correspondantes.
- Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

**5- Traitement des déchets**

- Pour les opérations d'immeuble collectif ou d'habitat individuel groupé, prévoir des espaces dédiés à la collecte sélective d'apports volontaires.
- Concernant les déchets verts, favoriser des systèmes de compostage par îlots d'habitat individuel groupés.
- Pour toute opération d'habitat collectif dont le nombre de logements est supérieur à 3 unités, l'installation d'un composteur est obligatoire. Cette disposition s'applique à toutes les zones à l'exception des zones UA et UBa.
- Le traitement des déchets sera conforme au règlement de collecte des déchets CASA intégrés aux annexes sanitaires du PLU, pièce n°10d.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond aux centres anciens et hameaux qui sont divisés en deux sous-secteurs :

- UAa, pour le village de Valbonne, intégrant l'Abbaye,
- UAb, correspondant au hameau des Clausonnes.

Les dispositions générales détaillées au chapitre 1 et les dispositions particulières communes à toutes les zones urbaines détaillées dans le présent chapitre sont applicables à la zone UA.

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE UA 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées ou interdites dans la zone UAa :

| Destinations  | Sous-destinations  | Autorisation        | Interdiction |
|---|--|---------------------|--------------|
| Exploitation agricole et forestière                 | Exploitation agricole  |                     | x            |
|   | Exploitation forestière  |                     | x            |
| Habitation  | Logement   | x                   |              |
|   | Hébergement  |                     | x            |
| Commerce et activités de service                    | Artisanat, service, commerce de proximité  | x<br>Sous condition |              |
|   | Restauration   | x<br>Sous condition |              |
|   | Commerce de gros   |                     | X            |
|   | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | x<br>Sous condition |              |
|   | Hôtels   | x<br>Sous condition |              |
|   | Autres hébergements touristiques   | x<br>Sous condition |              |
|   | Cinéma   |                     | X            |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | x<br>Sous condition |              |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | x<br>Sous condition |              |
|   | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | x<br>Sous condition |              |

| Destinations  | Sous-destinations                     | Autorisation           | Interdiction |
|---|---------------------------------------|------------------------|--------------|
|   | Salles d'art et de spectacles         | x<br>Sous<br>condition |              |
|   | Equipements sportifs                  | x<br>Sous<br>condition |              |
|   | Autres équipements recevant du public | x<br>Sous<br>condition |              |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie                             |                        | x            |
|   | Entrepôt                              |                        | x            |
|   | Bureau                                | x<br>Sous<br>condition |              |
|   | Centre de congrès et d'exposition     |                        | x            |

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées ou interdites dans la zone UAb :

| Destinations  | Sous-destinations  | Autorisation | Interdiction |
|---|--|--------------|--------------|
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole  |              | x            |
|   | Exploitation forestière  |              | x            |
| Habitation  | Logement   | x            |              |
|   | Hébergement  |              | x            |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat, service, commerce de proximité  |              | x            |
|   | Restauration   |              | x            |
|   | Commerce de gros   |              | x            |
|   | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |              | x            |
|   | Hébergement hôtelier et touristique  |              | x            |
|   | Cinéma   |              | x            |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |              | x            |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | x            |              |
|   | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |              | x            |
|   | Salles d'art et de spectacles  |              | x            |
|   | Equipements sportifs   |              | x            |
|   | Autres équipements recevant du public  |              | x            |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie  |              | x            |
|   | Entrepôt   |              | x            |
|   | Bureau   |              | x            |
|   | Centre de congrès et d'exposition  |              | x            |

## ARTICLE UA 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés dans **les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°6 du présent dossier de PLU)**.

**Sont admis sous condition :**

### Pour le secteur UAa :

- les changements d'affectation des logements en locaux d'activités ne sont pas autorisés ;
- seules les activités existantes peuvent faire l'objet de travaux

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE UA 3 – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie des constructions doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

##### Dans le secteur UAa :

- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques et sur les limites séparatives.

##### Dans le secteur UAb :

- Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques. Pour l'implantation en limites séparatives, les constructions pourront s'implanter en limite ou en retrait.

#### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

- La hauteur des constructions nouvelles mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit ne pourra excéder la hauteur des constructions voisines.
- Les surélévations sont autorisées sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'environnement proche et lointain, et ne portent pas atteinte aux perspectives monumentales.

Il sera admis :

- pour les bâtiments en rez-de-chaussée, une hauteur de 6 mètres supplémentaires,
  - pour les bâtiments en rez-de-chaussée plus un niveau, une hauteur de 3 mètres supplémentaires,
  - pour les bâtiments en rez-de-chaussée plus deux niveaux, une hauteur de 0,50 mètre supplémentaire,
  - pour les bâtiments comportant plus d'un rez-de-chaussée et trois niveaux, aucune surélévation ne sera autorisée.
- La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

##### Dans le secteur UAb :

La hauteur de toute construction nouvelle ne devra pas excéder la cote 193 NGF.

## ARTICLE UA 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Pour le secteur UAa :

#### Les toitures

Les reconstructions totales ou partielles ne peuvent aboutir à des modifications des toitures du bâtiment initial. Les toitures doivent être en tuiles rondes surcuites ou tuiles plates dites de Marseille, n'ayant subi aucun triage en vue d'uniformiser leur couleur. L'emploi de tout autre matériau est interdit, y compris les plaques sous tuiles.

Les toitures existantes en tuiles rondes de type canal de couleur terre cuite naturelle doivent être conservées et en cas de réfection de toiture, seul ce matériau sera autorisé. Le ton des toitures nouvelles doit s'harmoniser avec celui des vieilles toitures, soit que de vieilles tuiles soient réemployées, soit que les tuiles proviennent d'une cuisson plus ou moins régulière d'une même argile.

Les châssis de toit seront soit des tabatières en fonte ou des châssis oscillo-basculant dont la largeur n'excède pas 0,55m. Ils seront inscrits sans saillie dans l'épaisseur du toit. Un châssis de toit maximum par pan de toiture sera autorisé.

Aucune couverture en terrasse ou défoncé n'est autorisée.

Les débords de toit seront à chevrons débordants à peindre (tuiles mécaniques), à génoise de 2 ou 3 rangs maximum (tuiles canales), à corniche moulurée (tuiles mécaniques).

Seules les cheminées (conduits de fumée ou de ventilation) sont autorisées au-delà du plan de toiture. Les VMC, antennes TV et autres éléments techniques sont interdits en toiture, ils devront être intégrés dans le volume des combles

Les lucarnes et les chiens assis sont interdits. Les tabatières d'accès au toit sont autorisées.

#### Les façades

Les enduits et matériaux :

Les façades seront obligatoirement enduites au mortier de chaux et sable, peintes au lait de chaux et teintées de couleur légère et neutre, en harmonie avec la masse des constructions anciennes. Seuls les enduits frotassés fins ou lissés seront admis. Les enduits ciment ainsi que les enduits dits « tyroliens » ou projetés mécaniquement sont interdits. L'emploi de la machine à eau sous pression est interdit. Il faut utiliser une chaux hydraulique naturelle NHL.

Aucune canalisation et réseau en applique ne devra être visible en façade, à l'exception des gouttières et des descentes de gouttières.

Les façades sur rues et sur cours des constructions ainsi que leurs menuiseries devront être constituées de matériaux traditionnellement utilisés dans le centre ancien. Les pierres de tailles appareillées seront à conserver, à l'exclusion des pierres de maçonnerie à enduire. Dans ce cas, prévoir un bandeau entre le rez-de-chaussée en pierre et l'étage à enduire.

Si les façades existantes réalisées au ciment ne peuvent être enduites au mortier de chaux, une peinture minérale pourra être appliquée.

Les couleurs :

Les matériaux de support des façades devront être précisés lors de la demande d'urbanisme (sondage préalable). L'application de badigeons de lait de chaux devra suivre les normes de peinture minérale. Sur enduit ancien prévoir une peinture minérale (silicate) – 5 % de charges organiques et mono composante. Toutes les teintes sont des pigments de terre naturelle (voir la palette des couleurs figurant en annexe du présent règlement).

Les seuils, encadrements et emmarchements :

Les appuis de fenêtres seront en ardoise ou en marbre, la terre cuite est exclue ; les seuils d'entrée seront en pierre calcaire dure et froide ou des grandes dalles en terre cuite.

Les encadrements en briques apparentes sont proscrits.

Les soubassements en pied de façade auront une hauteur comprise entre 0,60m et 0.80m. Ils seront batardés ou teintés dans la masse.

Les souches de rocher apparent sont à conserver.

Les pierres massives, bancs ou jardinières devront obligatoirement être conservés sur place.

#### Les ouvertures

La surface des ouvertures dans une façade doit toujours être inférieure à la surface des parties pleines. Les ouvertures respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles et devront être plus hautes que larges.

Les baies devront être obturées par des volets persiennés, à l'exclusion des volets pliables ou des volets roulants sauf pour les commerces en rez-de-chaussée. Ces derniers seront à mailles ajourées. Les rideaux perforés sont proscrits.

Les boiseries :

Les menuiseries anciennes seront conservées et restaurées à l'identique de l'existant et dans le caractère traditionnel du village.

Les huisseries (ouvrants) seront à peindre. Des petits bois recouperont horizontalement chaque vantail. Les volets seront persiennés, à lames rases (avec ou sans portisols) ou à lames américaines. En dehors des ouvertures des greniers, les volets seront à lames rases (persiennes). Les volets à barres et écharpes seront interdits. Les quincailleries seront peintes comme les boiseries. Les étendoirs seront en métal quand il n'y a pas de décors sur la façade. Tout PVC est interdit.

Les barres d'appuis et garde-corps en ferronnerie à barreudages droits seront à peindre.

Les portes d'entrées existantes seront à conserver à l'identique, y compris les quincailleries anciennes. Celles à créer seront rigoureusement identiques à celles anciennes existantes.

Les portes de catalogue et les portes vitrées seront exclues. La lumière arrivera par une imposte fixe en partie supérieure.

#### Les gouttières

Les descentes d'eaux pluviales (E.P.) sont en zinc naturel non peint, le PVC est interdit. Les dauphins en pied de façade sont en fonte, ils sont implantés en extrémités des façades.

#### Les balcons

Chaque balcon ne peut être établi que sur un seul niveau et devant une seule ouverture. Les balcons doivent avoir la forme traditionnelle et être constitués par une armature métallique ou des consoles de pierres soutenant une plaque de pierre, de marbre ou d'ardoise. Les garde-corps seront en fer forgé et constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque. Tous les éléments de placage extérieur, quels que soient les matériaux sont interdits.

#### Les devantures

Tout projet de devanture doit être étudié en tenant compte de l'ensemble de la façade au moyen de matériaux traditionnels à la typologie du centre ancien du village.

Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage, de l'entresol ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée.

Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

Il est interdit dans l'établissement de ces devantures de recouvrir des motifs architecturaux ou décoratifs et d'employer des revêtements de matériaux ne s'harmonisant pas avec les façades tels que revêtements de céramique, grès cérame ou similaire ou d'employer une niche ou une fausse génoise séparant la partie commerciale des étages supérieurs. Les grilles de protection et les volets roulants devront être situés à l'intérieur de la vitrine.

#### Les enseignes

Se conformer au règlement de publicité annexé au dossier de PLU.

#### Les dispositifs de production d'énergies renouvelables

Ils sont interdits.

### Les climatiseurs et les compteurs EDF - GDF- EAU

Les climatiseurs en applique extérieur sur la maçonnerie sont interdits. Ils sont à encastrer dans l'épaisseur du bâti ou dans les combles puis dissimuler par une grille ou une porte en bois peinte.

Les réseaux apparents en façade sont à supprimer. Les compteurs réseaux sont à encastrer avec un portillon en métal ou en bois peint.

### Dispositions spécifiques au secteur UAb

Les soutènements seront réalisés ou parementés en pierre sèche.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

*La zone UB correspond aux centralités urbaines et aux zones urbaines denses.*

*Elles constituent le principal support de développement urbain de la commune autour du village.*

*Elle comprend deux sous-secteurs :*

*UBa, Le village,*

*UBi sur le secteur des Bourrelles,*

*UBza, UBzb1, UBzb2, UBzc, correspondant aux secteurs d'habitat groupé du secteur Peïdessalle, Côté Nature et Val Lucci.*

Les dispositions générales détaillées au chapitre 1 et les dispositions particulières communes à toutes les zones urbaines détaillées dans le présent chapitre sont applicables à la zone UB.

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE UB 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées ou interdites dans la zone UBa :

| Destinations  | Sous-destinations  | Autorisation     | Interdiction |
|---|--|------------------|--------------|
| Exploitation agricole et forestière                 | Exploitation agricole  |                  | x            |
|   | Exploitation forestière  |                  | x            |
| Habitation  | Logement   | x                |              |
|   | Hébergement  | x                |              |
| Commerce et activités de service                    | Artisanat, service, commerce de proximité  | x                |              |
|   | Restauration   | x                |              |
|   | Commerce de gros   |                  | x            |
|   | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | x                |              |
|   | Hôtels   |                  | x            |
|   | Autres hébergements touristiques   |                  | x            |
|   | Cinéma   | x sous condition |              |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | x                |              |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | x                |              |
|   | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | x                |              |
|   | Salles d'art et de spectacles  |                  | x            |

| Destinations  | Sous-destinations                     | Autorisation | Interdiction |
|---|---------------------------------------|--------------|--------------|
|   | Equipements sportifs                  | x            |              |
|   | Autres équipements recevant du public |              | x            |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie                             |              | x            |
|   | Entrepôt                              |              | x            |
|   | Bureau                                | x            |              |
|   | Centre de congrès et d'exposition     |              | x            |

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées ou interdites dans les zones UBI et UBz :

| Destinations  | Sous-destinations  | Autorisation | Interdiction |
|---|--|--------------|--------------|
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole  |              | x            |
|   | Exploitation forestière  |              | x            |
| Habitation  | Logement   | x            |              |
|   | Hébergement  |              | x            |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat, service, commerce de proximité  |              | x            |
|   | Restauration   |              | x            |
|   | Commerce de gros   |              | x            |
|   | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |              | x            |
|   | Hébergement hôtelier et touristique  |              | x            |
|   | Cinéma   |              | x            |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |              |              |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | x            |              |
|   | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |              | x            |
|   | Salles d'art et de spectacles  |              | x            |
|   | Equipements sportifs   |              | x            |
|   | Autres équipements recevant du public  |              | x            |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie  |              | x            |
|   | Entrepôt   |              | x            |
|   | Bureau   |              | x            |
|   | Centre de congrès et d'exposition  |              | x            |

## ARTICLE UB 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans les secteurs soumis à un risque naturel d'incendies de feux de forêt, de mouvements de terrain, de retrait gonflement de terrains tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 9 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.

Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés dans **les Orientations d'Aménagement et de Programmation** (pièce n°6 du présent dossier de PLU).

La zone UB comprend une **servitude de mixité sociale** au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme (pièce n°5b du présent dossier de PLU).

La zone UB comprend un **périmètre de mixité social** au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, (Pièce n° 5b du présent dossier de PLU).

### Sont autorisées sous conditions :

- les constructions isolées et enterrées à usage de stationnement, à condition que la dalle supérieure soit aménagée en espaces d'agrément ou de stationnement.
- des aménagements pourront être réalisés pour le cinéma existant.

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE UB 3 – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

#### Le long des voies départementales :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 8 mètres de l'axe de la route départementale n° 4.
- Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait le long de la RD 3.

#### Le long des voies communales :

- Pour les voies ayant une emprise supérieure à 5 mètres, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'axe des voies au moins égale à 10 mètres. Néanmoins, les piscines pourront s'implanter à 5 mètres.
- Pour les voies ayant une emprise inférieure ou égale à 5 mètres, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'axe des voies au moins égale à 5 mètres.

#### Toutefois :

- Dans le secteur UBa situé aux abords du village : les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou à une distance au moins égale à 3 mètres.
- Dans le cas de surélévation ou modification d'un bâtiment existant : la construction peut être édifiée à l'aplomb de la façade.
- Dans le secteur UBz : les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à :

- 4 mètres dans le secteur UBza,
- 5 mètres dans les secteurs UBzb1, UBzb2 et UBzd.

**Dans tous les secteurs de la zone UB :**

Les bâtiments annexes à usage de stationnement (garage - abri voiture – abri jardin dans la limite de 15m<sup>2</sup> d'emprise) peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait dans une bande de 5 mètres comptée à partir de la limite séparative la plus proche si leur hauteur n'excède pas 2,50 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :****1. Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies**

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites aboutissant aux voies ou à une distance au moins égale à 3 mètres,
- Néanmoins, les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, dans le secteur UBa situé aux abords du village :

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites aboutissant aux voies ou à une distance au moins égale à 3 mètres.
- Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant à la RD 3.

**2. Implantation par rapport aux limites de fonds de l'unité foncière**

- Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites de fonds de parcelles au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, dans le secteur UBa situé aux abords du village :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres.

**3. Dispositions communes aux § 1 et 2**

Les bâtiments annexes à usage de stationnement (garage - abri voiture – abri jardin) peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait dans une bande de 5 mètres comptée à partir de la limite séparative la plus proche si leur hauteur n'excède pas 2,50 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

**Dans le secteur UBi :**

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

**Dans le secteur UBz :****1. Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :**

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

Toutefois, dans le secteur UBza, cette distance doit être au moins égale à 4 mètres.

**2. Implantation par rapport aux limites de fonds de l'unité foncière :**

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

**3. Dispositions communes aux § 1 et 2 :**

Toutefois, les bâtiments annexes à usage de stationnement (garage - abri voiture) peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait dans une bande de 5 mètres comptée à partir des limites

séparatives la plus proche si leur hauteur n'excède pas 2,50 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE :

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière n'est pas réglementée.

EMPRISE AU SOL :

- Dans le secteur UBa, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 45 % de la totalité de l'unité foncière.
- Dans le secteur UB<sub>i</sub> : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10% de la totalité de l'unité foncière.
- Dans le secteur UB<sub>z</sub> et ses sous-secteurs, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la totalité de l'unité foncière.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder :

- Dans le secteur UBa : 9 mètres
- Dans le secteur UB<sub>i</sub> : 7 mètres sans excéder la cote altimétrique de la toiture du lycée (213 mètres NGF).
- Dans le sous-secteur UB<sub>za</sub>, :11 mètres,
- Dans les sous-secteurs UB<sub>zb1</sub> et UB<sub>zb2</sub> : 10 mètres,
- Dans le sous-secteur UB<sub>zc</sub> : 7,50 mètres.

La hauteur des constructions annexes (garage, abri voiture, abri jardin) implantées sur la limite séparative ou en retrait dans une bande de 5 mètres comptée à partir de la limite séparative la plus proche ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

**ARTICLE UB 4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- Dans le secteur UBa : Le coefficient de biotope est fixé à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.
- Dans le secteur UB<sub>i</sub> : Le coefficient de biotope est fixé à 38% de la superficie totale de l'unité foncière.
- Dans le secteur UB<sub>z</sub> et l'ensemble de ses sous-secteurs : Le coefficient de biotope est fixé à 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

Dans le secteur UB<sub>i</sub>:

- les aires de stationnement extérieures devront être couvertes par des pergolas.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC correspond aux secteurs urbanisés inscrits en continuité des centralités urbaines. Elle comprend quatre secteurs :

UCa et son sous-secteur UCa1, Clos de Brasset, Route d'Antibes, Hauts de Valbonne, UCb l'Île Verte, Peïdessalle, Chemin des Trois Moulins, dont un sous-secteur UCb1 à Peïdessalle, UCc Terra Nostra au Val Martin.

Les dispositions générales détaillées au chapitre 1 et les dispositions particulières communes à toutes les zones urbaines détaillées dans le présent chapitre sont applicables à la zone UC.

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE UC 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées ou interdites dans les secteurs UCa, UCb et UCc:

| Destinations  | Sous-destinations  | Autorisation                | Interdiction |
|---|--|-----------------------------|--------------|
| Exploitation agricole et forestière                 | Exploitation agricole  |                             | x            |
|   | Exploitation forestière  |                             | x            |
| Habitation  | Logement   | x                           |              |
|   | Hébergement  |                             | x            |
| Commerce et activités de service                    | Artisanat, service, commerce de proximité  | x<br>sous condition en UCb1 | x            |
|   | Restauration   |                             | x            |
|   | Commerce de gros   |                             | x            |
|   | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |                             | x            |
|   | Hôtels   |                             | x            |
|   | Autres hébergements touristiques   |                             | x            |
|   | Cinéma   |                             | x            |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |                             | x            |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | x                           |              |
|   | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |                             | x            |

| Destinations   | Sous-destinations                     | Autorisation | Interdiction |
|--|---------------------------------------|--------------|--------------|
|  | Salles d'art et de spectacles         |              | x            |
|  | Equipements sportifs                  |              | x            |
|  | Autres équipements recevant du public |              | x            |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b> | Industrie                             |              | x            |
|  | Entrepôt                              |              | x            |
|  | Bureau                                |              | x            |
|  | Centre de congrès et d'exposition     |              | x            |

## ARTICLE UC 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

**Dans les secteurs soumis à un risque naturel d'incendies de feux de forêt, de mouvements de terrain, de retrait gonflement de terrains** tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 9 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.

Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés dans **les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°6 du présent dossier de PLU)**.

La zone UC comprend un **périmètre de mixité social** au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, (Pièce n°7 du présent dossier de PLU).

### Dans le secteur UCb1 :

Il est autorisé la construction d'un local artisanal comprenant un point de vente, à condition que la superficie de plancher de ce local n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.

### Dans tous les secteurs sont admis sous condition :

- les constructions isolées et enterrées à usage de stationnement, à condition que la dalle supérieure soit aménagée en espaces d'agrément ou de stationnement,

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE UC 3 – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

#### Le long des voies départementales :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 12 mètres de l'axe des routes.

### Le long des voies communales :

- Le long de toutes les voies, dans le cas de surélévation ou modification d'un bâtiment existant, la construction peut être édifiée à l'aplomb de la façade.
- Les constructions doivent s'implanter à une distance ou moins égale à 5 mètres de l'alignement de fait ou de la limite de l'emplacement réservé.

### Le long de toutes les voies :

- les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement.

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égales à 5 mètres, y compris pour les constructions enterrées même à usage de stationnement.
- Dans les secteurs secteur UCb : les constructions peuvent s'implanter sur la limite ou à 3 mètres des limites aboutissant aux voies.

Les bâtiments annexes à usage de stationnement (garage - abri voiture – abri jardin dans la limite de 15m<sup>2</sup> d'emprise) peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait dans une bande de 5 mètres comptée à partir de la limite séparative la plus proche si leur hauteur n'excède pas 2,50 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faitage.

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière n'est pas réglementée.

### EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% par unité foncière.

### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Dans le secteur UCa : 7 mètres.
- Dans le secteur UCa1 et UCb : 9 mètres.
- Dans le secteur UCc : 7 mètres et 9 mètres sur 50% de l'emprise bâtie,

## **ARTICLE UC 4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Dans le secteur UCa et son sous-secteur UCa1**

Le coefficient de biotope est fixé à 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

### **Dans le secteur UCb**

Le coefficient de biotope est fixé à 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

### **Dans le secteur UCc :**

Le coefficient de biotope est fixé à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

La hauteur des constructions annexes (garage, abri voiture, abri jardin) implantées sur la limite séparative ou en retrait dans une bande de 5 mètres comptée à partir de la limite séparative la plus proche ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faitage.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

La zone UD correspond à des secteurs de quartiers jardinés pavillonnaires plus ou moins denses. Situés en frange urbaine, la parcellisation de ces zones n'est plus souhaitable pour conserver ce caractère de quartier-jardin et modérer de façon importante la consommation de l'espace.

Elle comprend les secteurs :

- UDa : Les Macarons,
  - UDb : Tamayé, Villebruc, Peijan, Pierrefeu, Ribas, Cuberte, Font des Fades, les Clausonnes,
- Sous-secteurs UDb :
- o Le sous-secteur UDb1 accueille une structure hôtelière existante
  - o Le sous-secteur UDb2 accueille un lieu de culte.
- UDe Darbousson, Villebruc Nord, Véronière, Pierrefeu.

**Les dispositions générales détaillées au chapitre 1 et les dispositions particulières communes à toutes les zones urbaines détaillées dans le présent chapitre sont applicables à la zone UD.**

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE UD1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées ou interdites dans les secteurs UDa, UDb et son sous-secteur UDb1 et UDe :

| Destinations                               | Sous-destinations   | Autorisation                | Interdiction |
|--|---|-----------------------------|--------------|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b> | Exploitation agricole   | x<br>Sous condition         | x            |
|  | Exploitation forestière                                       |                             | x            |
| <b>Habitation</b>                          | Logement  | x                           |              |
|  | Hébergement   |                             | x            |
| <b>Commerce et activités de service</b>    | Artisanat, service, commerce de proximité                     | X<br>Sous condition         |              |
|  | Restauration  | x<br>Sous condition         | x            |
|  | Commerce de gros  |                             | x            |
|  | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle |                             | x            |
|  | Hôtels  | x<br>Sous condition en UDb1 | x            |
|  | Autres hébergements touristiques                              | x<br>Sous condition         |              |

| Destinations   | Sous-destinations  | Autorisation                | Interdiction |
|--|--|-----------------------------|--------------|
|  | Cinéma   |                             | x            |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |                             | x            |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |                             | x            |
|  | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |                             | x            |
|  | Etablissements privés d'enseignement   |                             | x            |
|  | Salles d'art et de spectacles  |                             | x            |
|  | Equipements sportifs   |                             | x            |
|  | Autres équipements recevant du public  | x<br>Sous condition en UDb2 | x            |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b> | Industrie  |                             | x            |
|  | Entrepôt   |                             | x            |
|  | Bureau   |                             | x            |
|  | Centre de congrès et d'exposition  |                             | x            |

## ARTICLE UD 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

**Dans les secteurs soumis à un risque naturel d'incendies de feux de forêt, de mouvements de terrain, de retrait gonflement de terrains** tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 9 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.

**Dans les périmètres faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation** définie conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, les constructions, installations et travaux y prenant place doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés en pièce n°6 du présent dossier de PLU.

La zone UD comprend une **servitude de mixité sociale** au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme (pièce n°5b du présent dossier de PLU).

La zone UD comprend un **périmètre de mixité social** au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, (Pièce n°5b du présent dossier de PLU).

### Dans la zone UD comprenant tous les secteurs :

Dans les sites de restanques, les piscines devront être intégrées dans une planche de restanques existantes ou à créer sans toutefois que le mur de soutènement des plages ou mur d'encuvement n'excède 2 mètres.

Sont autorisée à condition d'être liés à une exploitation agricole :

- l'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles existants, à condition d'être liés à une exploitation agricole existante et légale.

### Dans le secteur UDb comprenant le sous-secteur UDb1 est admis :

- l'extension mesurée des commerces et activités de services existants et légaux,

**Dans le secteur UDb2 :**

- l'implantation d'un lieu de culte.

**Dans la zone UD comprenant tous ses secteurs et sous-secteurs :**

- les abris de jardin sont autorisés à condition que leur surface de plancher n'excède pas 15 m<sup>2</sup>.

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UD 3 – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS**

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

##### **1. Le long des voies départementales :**

- Les constructions y compris les extensions et la surélévation des bâtiments existants doivent s'implanter à une distance au moins égale à 12 mètres de l'axe des routes.

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

##### **2. Le long des voies communales :**

- Les constructions y compris les extensions des bâtiments existants doivent s'implanter à une distance au moins égale à 7 mètres de l'alignement de fait ou de la limite de l'emplacement réservé.
- Sont autorisées les surélévations de bâtiments existants et ayant une existence légale à l'aplomb des façades.

##### **3. Le long de toutes les voies :**

- les piscines et abris de jardin doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement ou de la limite de l'emplacement réservé.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

- Dans tous les cas la valeur des reculs des bâtiments y compris les extensions et la surélévation des bâtiments existants ainsi que les constructions enterrées même à usage de stationnement, par rapport aux limites séparatives, est comprise entre 5 et 7 m minimum.
  - o Lorsque la distance entre les limites séparatives d'une parcelle est supérieure ou égale à 19 m alors le recul est de 7 m minimum.
  - o Lorsque la distance entre les limites séparatives d'une parcelle est inférieure ou égale à 15m le recul est de 5 m minimum
  - o Dans les autres cas de figure le recul correspond à la valeur donnée par  $(\text{distance}-5)/2$ .
  - o Pour les terrains issus de divisions foncières, le recul devra respecter la distance minimum de 7 m.

Toutefois :

- les piscines pourront s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 m.
- Les bâtiments annexes à usage de stationnement (garage - abri voiture) peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait dans une bande de 7 mètres comptée à partir de la limite séparative la plus proche si leur hauteur n'excède pas 2,50 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

- Les autres bâtiments annexes dont les pool-house doivent s'implanter à 10 mètres des limites séparatives.
- les abris jardin peuvent s'implanter dans les reculs.

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE :**

- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière n'est pas réglementée.

**EMPRISE AU SOL :**

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

- UDa : 20%
- UDb et UDb2 :

Le coefficient d'emprise au sol de l'ensemble des constructions par rapport à la surface du terrain d'assiette, est modulé en fonction du rapport entre volumétrie des constructions et superficie du rez-de-chaussée.

La superficie du rez-de-chaussée est définie comme la surface du rez-de-chaussée du bâtiment principal et du garage s'il est accolé, mais en excluant les surfaces des annexes, bassins, piscines, terrasses couvertes.

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder :

- 15 % si la superficie de l'étage supérieur est égale ou supérieure à 50 % de la superficie du rez-de-chaussée définie ci-dessus.
- 20% si la superficie de l'étage supérieur est inférieure à 50 % de la superficie du rez-de-chaussée définie ci-dessus.
- UDb1 : 30% dans le sous-secteur UDb1.
- UDb2 : 10%.

**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

La hauteur maximum des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel (ou excavé avant réalisation de la construction) jusqu'au niveau de l'égout du toit est limitée à 7 mètres et 7,80 m au faîtage. La hauteur doit correspondre strictement à un bâtiment avec un rez-de-chaussée et 1 niveau R+1 maximum, si la construction n'est pas de plain-pied.

La hauteur des constructions annexes (garage, abri voiture, abri jardin) implantées sur la limite séparative ou en retrait dans une bande de 7 mètres comptée à partir de la limite séparative la plus proche ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

## **ARTICLE UD 4 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Les constructions :**

Les constructions annexes doivent être incorporées aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux. Les soutènements seront constitués ou parementés de pierres du pays et recevront des plantations. Les constructions dites « contemporaines » sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration urbaine, paysagère et architecturale.

### Les façades :

Sont interdites toutes imitations de matériaux (fausses pierres, 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... Les bardages ou les matériaux d'aspect plastiques ou aluminium tels que plaques ou placage d'aluminium, plastiques, PVC, sont strictement interdits. Les longueurs de façades sont limitées à des tranches de 20m maximum sans décroché.

### Coloration

Les façades et pignons seront prioritairement enduits sauf exception justifiée (façade prévue d'origine en pierres apparentes). Dans ce cas, Les joints devront être affleurant (ni en creux, ni en relief). Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre ; les rejointements de teinte foncée sont interdits.

### Enduits :

- Nature : ils devront être adaptés à la maçonnerie (on privilégiera l'enduit à la chaux ou le mortier bâtard).
- Aspect : ils seront frottés fin, lissés ou grattés. Les autres aspects d'enduit sont proscrits, notamment les enduits projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens, etc.).
- Couleur : ils seront, soit teintés dans la masse, soit revêtus d'un badigeon de lait de chaux coloré à base de pigments naturels selon la qualité de la maçonnerie. Les peintures sur béton sont interdites. La couleur devra respecter le nuancier de la commune figurant en annexe du présent règlement.

### Modénatures :

- La pierre peut orner des chaînes d'angles, entourages, corniches, etc. Les joints devront être affleurants (ni en creux, ni en relief). Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre ; les rejointements de teinte foncée sont interdits.
- Elles seront traitées différemment des parties courantes (couleur, matériaux, texture) et pourront être réalisées suivant une des techniques suivantes : pierre en taille, mortier en saillie mouluré ou non, marquage au fer sur l'enduit de façade, badigeon à la chaux de peinture minérale, en général de teinte plus claire que le fond.
- Les éléments de décor rapportés sur la façade ne correspondant pas au style ou ceux situés à un autre emplacement que celui d'origine sont interdits (ex : génoise au-dessus des fenêtres, joints de pierres ou briques peints, etc.)

### Balcons :

Les balcons sont admis en façade à condition que la partie supérieure de la plateforme du balcon soit au moins à 1,5 m en dessous de l'éégout du toit. Les balcons seront sécurisés par des gardes corps constitués d'éléments verticaux simples et non doublés.

Seules les canalisations d'évacuation d'eau pluviale sont admises en façades. Elles doivent être en cuivre ou zinc ou teintées d'une couleur se fondant à la façade et être placées verticalement, dans les angles et si possible non visible de l'espace public.

Les couleurs devront être choisies dans la palette du cahier technique en annexe. Le blanc est proscrit.

### Les toitures :

Elles seront à multipans de préférence, la pente sera comprise entre 27 et 33% ; les couvertures seront en tuiles canal de couleur terre cuite naturelle. Les plaques de tuiles sont interdites.

Les toitures pourront être exceptionnellement à 4 pans selon les proportions architecturales de la construction. Les monopentes sont à éviter. Elles peuvent être végétalisées mais ne constituent pas un espace vert de pleine terre et donc ne sont pas prises en compte dans le calcul de la pleine terre. Elles doivent avoir un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

**ARTICLE UD 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- **Dans le secteur UDa**, le coefficient de pleine terre est fixé à 60% de la superficie totale de l'unité foncière.
- **Dans le secteur UDb comprenant le sous-secteur UDb2** : le coefficient de pleine terre est fixé à 65% de la superficie totale de l'unité foncière. Toutefois, pour l'extension des commerces existants, ce coefficient est réduit à 50%.
- **Dans le sous-secteur UDb1** : le coefficient de pleine terre est fixé à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.
- **Dans le secteur UDC** : le coefficient de pleine terre est fixé à 70% de la superficie totale de l'unité foncière.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Les zones UE correspondent à des secteurs à forte valeur paysagère ou très boisés ou naturels, qui ont souvent privilégié un habitat individuel très consommateur d'espaces. Souvent situées en franges de zones A ou N.

La zone UE concerne les quartiers - Peyrebelle Ouest, Colle et Devinson.

Les dispositions générales détaillées au chapitre 1 et les dispositions particulières communes à toutes les zones urbaines détaillées dans le présent chapitre sont applicables à la zone UE.

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE UE1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées ou interdites dans la zone UE :

| Destinations  | Sous-destinations  | Autorisation | Interdiction |
|---|--|--------------|--------------|
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole  | x            |              |
|   | Exploitation forestière  |              | x            |
| Habitation  | Logement   | x            |              |
|   | Hébergement  |              | x            |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat, service, commerce de proximité  |              | x            |
|   | Restauration   |              | x            |
|   | Commerce de gros   |              | x            |
|   | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |              | x            |
|   | Hôtels   |              | x            |
|   | Autres hébergements touristiques   |              | x            |
|   | Cinéma   |              | x            |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |              | x            |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | x            |              |
|   | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |              | x            |
|   | Salles d'art et de spectacles  |              | x            |
|   | Equipements sportifs   |              | x            |
|   | Autres équipements recevant du public  |              |              |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie  |              | x            |
|   | Entrepôt   |              | x            |
|   | Bureau   |              | x            |
|   | Centre de congrès et d'exposition  |              | x            |

## ARTICLE UE 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

**Dans les secteurs soumis à un risque naturel d'incendies de feux de forêt, de mouvements de terrain, de retrait gonflement de terrains** tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 9 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.

**Dans les périmètres faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation** définie conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, les constructions, installations et travaux y prenant place doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés en pièce n°6 du présent dossier de PLU.

**Sont autorisée à condition d'être liés à une exploitation agricole :**

- l'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles existants, à condition d'être liés à une exploitation agricole existante et légale.

**Dans la zone UE comprenant tous ses secteurs et sous-secteurs :**

- les abris de jardin sont autorisés à condition que leur surface de plancher n'excède pas 15 m<sup>2</sup>.

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE UE 3 – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

##### **1. Le long des voies départementales :**

- Les constructions y compris les extensions et la surélévation des bâtiments existants doivent s'implanter à une distance au moins égale à 7 mètres de l'axe des routes.

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

##### **2. Le long des voies communales :**

- Les constructions y compris les extensions des bâtiments existants doivent s'implanter à une distance au moins égale à 7 mètres de l'alignement de fait ou de la limite de l'emplacement réservé.
- Sont autorisées les surélévations de bâtiments existants et ayant une existence légale, à l'aplomb des façades.

##### **3. Le long de toutes les voies :**

- les piscines et abris de jardin dont l'emprise au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement ou de l'emplacement réservé.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

- Les constructions y compris les extensions et la surélévation des bâtiments existants ainsi que les constructions enterrées même à usage de stationnement, doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 10 mètres.

Toutefois, les piscines pourront s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 m.

- Les bâtiments annexes à usage de stationnement (garage - abri voiture) peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait dans une bande de 10 mètres comptée à partir de la limite séparative la plus proche si leur hauteur n'excède pas 2,50 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.
- Les autres bâtiments annexes dont les pool-house doivent s'implanter à 10 mètres des limites séparatives.
- les abris jardin dont l'emprise au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter dans les reculs.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE :

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière n'est pas réglementée.

#### EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 5 %.

#### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Pour les toitures traditionnelles, la hauteur maximum, mesurée en tout point des façades, des constructions depuis le sol naturel (ou excavé avant réalisation de la construction), jusqu'au niveau de l'égout du toit est limitée à 7 m et 7,80 m au faîtage. La hauteur doit correspondre strictement à un bâtiment avec un rez-de-chaussée et 1 niveau R+1 maximum, si la construction n'est pas de plain-pied.

Mesurée en tout point des façades, pour les toitures contemporaines, la hauteur maximum des constructions depuis le sol naturel (ou excavé à moins de 2 mètres du sol naturel avant travaux), jusqu'au niveau de l'égout du toit est limitée à 7 m et doit correspondre strictement à un bâtiment avec un rez-de-chaussée et 1 niveau R+1 maximum, si la construction n'est pas de plain-pied.

La hauteur des constructions annexes (garage, abri voiture, abri jardin) implantées sur la limite séparative ou en retrait dans une bande de 5 mètres comptée à partir de la limite séparative la plus proche ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

### **ARTICLE UE 4 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### Les constructions :

Les constructions annexes doivent être incorporées aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux.

Les soutènements seront constitués ou parementés de pierre du pays et recevront des plantations.

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

#### Les façades :

Sont interdites toutes imitations de matériaux (fausses pierres, 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.... Les bardages ou les matériaux d'aspect plastiques ou aluminium tels que plaques ou placage d'aluminium, plastiques, PVC, sont strictement interdits.

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

### Coloration

Les façades et pignons seront prioritairement enduits sauf exception justifiée (façade prévue d'origine en pierres apparentes). Dans ce cas, Les joints devront être affleurant (ni en creux, ni en relief). Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre ; les rejointements de teinte foncée sont interdits.

### Enduits :

- Nature : ils devront être adaptés à la maçonnerie (on privilégiera l'enduit à la chaux ou le mortier bâtard).
- Aspect : ils seront frotassés fin, lissés ou grattés. Les autres aspects d'enduit sont proscrits, notamment les enduits projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens, etc.).
- Couleur : ils seront, soit teintés dans la masse, soit revêtus d'un badigeon de lait de chaux coloré à base de pigments naturels selon la qualité de la maçonnerie. Les peintures sur béton sont interdites.

La couleur devra respecter le nuancier de la commune figurant en annexe du présent règlement.

### Modénatures :

- La pierre peut orner des chaînes d'angles, entourages, corniches, etc. Les joints devront être affleurants (ni en creux, ni en relief). Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre ; les rejointements de teinte foncée sont interdits.
- Elles seront traitées différemment des parties courantes (couleur, matériaux, texture) et pourront être réalisées suivant une des techniques suivantes : pierre en taille, mortier en saillie mouluré ou non, marquage au fer sur l'enduit de façade, badigeon à la chaux de peinture minérale, en général de teinte plus claire que le fond.
- Les éléments de décor rapportés sur la façade ne correspondant pas au style ou ceux situés à un autre emplacement que celui d'origine sont interdits (ex : génoise au-dessus des fenêtres, joints de pierres ou briques peints, etc.)

### Balcons :

Les balcons sont admis en façade à condition que la partie supérieure de la plateforme du balcon soit au moins à 1,5 m en dessous de l'égout du toit. Les balcons seront sécurisés par des gardes corps constitués d'éléments verticaux simples et non doublés.

Seules les canalisations d'évacuation d'eau pluviale sont admises en façades. Elles doivent être en cuivre ou zinc ou teintées d'une couleur se fondant à la façade et être placées verticalement, dans les angles et si possible non visible de l'espace public.

Les couleurs devront être choisies dans la palette du cahier technique en annexe. Le blanc est proscrit.

### Les toitures

Elles seront à multipans de préférence, la pente sera comprise entre 27 et 33% ; les couvertures seront en tuiles canal de couleur terre cuite naturelle. Les plaques de tuiles sont interdites.

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

Les monopentes sont à éviter.

Elles peuvent être végétalisées mais ne constituent pas un espace vert de pleine terre et donc ne sont pas prises en compte dans le calcul de la pleine terre. Elles doivent avoir un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

**ARTICLE UE 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Le coefficient de pleine terre est fixé à 70% de la superficie totale de l'unité foncière.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

La zone UF correspond à une zone d'habitat léger de loisir : PRL La Tourangelle et PRL les Moulins

Les dispositions générales détaillées au chapitre 1 et les dispositions particulières communes à toutes les zones urbaines détaillées dans le présent chapitre sont applicables à la zone UF.

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE UF 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées ou interdites dans la zone UF à condition d'être situé à l'intérieur d'un PRL.

| Destinations  | Sous-destinations  | Autorisation     | Interdiction |
|---|--|------------------|--------------|
| Exploitation agricole et forestière                 | Exploitation agricole  |                  | x            |
|   | Exploitation forestière  |                  | x            |
| Habitation  | Logement   | X sous condition |              |
|   | Hébergement  | x sous condition |              |
| Commerce et activités de service                    | Artisanat et service de proximité  |                  | x            |
|   | Commerces de proximité   |                  | x            |
|   | Restauration   |                  | x            |
|   | Commerce de gros   |                  | x            |
|   | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |                  | x            |
|   | Hôtels   |                  | x            |
|   | Hébergements touristiques  |                  | x            |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Cinéma   |                  | x            |
|   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |                  | x            |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |                  | x            |
|   | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |                  | x            |
|   | Salles d'art et de spectacles  |                  | x            |
|   | Equipements sportifs   |                  | x            |
| Autres équipements recevant du public               |  | x                |              |

| Destinations  | Sous-destinations                 | Autorisation | Interdiction |
|---|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie                         |              | x            |
|   | Entrepôt                          |              | x            |
|   | Bureau                            |              | x            |
|   | Centre de congrès et d'exposition |              | x            |

## ARTICLE UF 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

**Dans les secteurs soumis à un risque naturel d'incendies de feux de forêt, de mouvements de terrain, de retrait gonflement de terrains** tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 9 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.

Pour l'opération existante du parc résidentiel de loisirs de la Tourangelle et à l'intérieur de son périmètre, seul le renouvellement des habitations légères de loisirs à surface identique pour améliorer le confort de ses occupants est admis. Des travaux spécifiques sont prévus à l'article III.2 du règlement du PPRIF pour ce parc résidentiel.

**Dans les périmètres faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation** définie conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, les constructions, installations et travaux y prenant place doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés en pièce n°6 du présent dossier de PLU.

**Sont admis sous condition dans la zone UF :**

- les parcs résidentiels de loisirs ayant une superficie au moins égale à 5000 m<sup>2</sup>,
- chaque emplacement d'une habitation légère de loisirs devra avoir une superficie au moins égale à 200 m<sup>2</sup>,
- chaque emplacement d'une caravane ou d'un mobil-home devra avoir une superficie au moins égale à 100 m<sup>2</sup>,
- les constructions à usage d'équipements collectifs (piscines, aires de jeux, sanitaires) liées au fonctionnement du parc résidentiel de loisirs,
- les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage, à la surveillance des locaux et installations.

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE UF 3 – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

- Le long de toutes les voies et emprises publiques, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 3 mètres.
- Le long des voies internes au PRL, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 2 mètres.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

- Les caravanes et mobil-home doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égales à 3 mètres.
- A l'intérieur de chaque emplacement, les caravanes et mobil-home doivent s'implanter à une distance des limites de chaque emplacement au moins égales à 1,50 mètres.

EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35 % à l'intérieur de chaque emplacement.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 3,5 mètres à l'égout du toit et 5 mètres au faitage.

**ARTICLE UF 4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Un coefficient de biotope est fixé à 50% de la superficie totale de l'emplacement.

**ARTICLE UF 5 – STATIONNEMENT**

Pour chaque emplacement, il est exigé un minimum de 1 place de stationnement voiture.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

*La zone UG correspond aux d'équipements collectifs à usage d'école de golf avec l'accueil de stagiaires ainsi que de la réalisation de logements sociaux.*

*Elle comprend 2 secteurs :*

*UGa : logement existant, club house et restaurant accueil et bureaux du golf*

*UGb : équipements collectifs à usage d'école de golf comprenant l'accueil de stagiaires ainsi que logements pour actifs.*

Les dispositions générales détaillées au chapitre 1 et les dispositions particulières communes à toutes les zones urbaines détaillées dans le présent chapitre sont applicables à la zone UG.

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE UG 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées ou interdites dans la zone UGa :

| Destinations  | Sous-destinations  | Autorisation     | Interdiction |
|---|--|------------------|--------------|
| Exploitation agricole et forestière                 | Exploitation agricole  |                  | x            |
|   | Exploitation forestière  |                  | x            |
| Habitation  | Logement   | x sous condition |              |
|   | Hébergement  |                  | x            |
| Commerce et activités de service                    | Artisanat, service, commerce de proximité  |                  | x            |
|   | Restauration   | x                |              |
|   | Commerce de gros   |                  | x            |
|   | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | x                |              |
|   | Hôtels   |                  | x            |
|   | Autres hébergements touristiques   |                  | x            |
|   | Cinéma   |                  | x            |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | x                |              |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |                  | x            |

| Destinations  | Sous-destinations   | Autorisation | Interdiction |
|---|---|--------------|--------------|
|   | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale |              | x            |
|   | Salles d'art et de spectacles                               |              | x            |
|   | Equipements sportifs  | x            |              |
|   | Autres équipements recevant du public                       |              | x            |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie   |              | x            |
|   | Entrepôt  |              | x            |
|   | Bureau  |              | x            |
|   | Centre de congrès et d'exposition                           |              | x            |

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées ou interdites dans la zone UGb :

| Destinations  | Sous-destinations  | Autorisation     | Interdiction |
|---|--|------------------|--------------|
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole  |                  | x            |
|   | Exploitation forestière  |                  | x            |
| Habitation  | Logement   | X sous condition |              |
|   | Hébergement  | X sous condition |              |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat, service, commerce de proximité  |                  | x            |
|   | Restauration   |                  | x            |
|   | Commerce de gros   |                  | x            |
|   | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |                  | x            |
|   | Hébergement hôtelier et touristique  |                  | x            |
|   | Cinéma   |                  | x            |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | x                |              |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |                  | x            |
|   | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |                  | x            |
|   | Salles d'art et de spectacles  |                  | x            |
|   | Equipements sportifs   |                  | x            |
|   | Autres équipements recevant du public  |                  | x            |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie  |                  | x            |
|   | Entrepôt   |                  | x            |
|   | Bureau   |                  | x            |
|   | Centre de congrès et d'exposition  |                  | x            |

## ARTICLE UG 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### **Pour le secteur UGa sont autorisées sous condition :**

- l'aménagement des constructions existantes à usage de logement, de restauration, de bureaux et de club-house existante.

### **Pour le secteur UGb sont autorisées sous condition :**

- les installations et constructions à usage d'équipements collectifs destinées à une école de golf,
- l'hébergement des étudiants de l'école de golf.

**Dans les secteurs soumis à un risque naturel d'incendies de feux de forêt, de mouvements de terrain, de retrait gonflement de terrains** tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 9 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.

**Dans les périmètres faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation** définie conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, les constructions, installations et travaux y prenant place doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés en pièce n°6 du présent dossier de PLU.

La zone UG comprend une **servitude de mixité sociale** au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme (pièce n°5b du présent dossier de PLU).

La zone UG comprend un **périmètre de mixité social** au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, (Pièce n°5b du présent dossier de PLU).

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE UG 3 – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres. Toutefois, les piscines pourront s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5m.

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions, y compris les extensions et la surélévation des bâtiments existants ainsi que les constructions enterrées même à usage de stationnement, doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égales à 7 mètres.

Les piscines pourront s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 m.

Les bâtiments annexes à usage de stationnement (garage - abri voiture), abri jardin dans la limite de 15m<sup>2</sup> d'emprise, peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait dans une bande de 7 mètres comptée à partir de la limite séparative la plus proche si leur hauteur n'excède pas 2,50 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

EMPRISE AU SOL :

- **Pour le secteur UGa** : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la totalité de l'unité foncière.
- **Pour le secteur UGb** : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15% de la totalité de l'unité foncière.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

- **Pour le secteur UGa** : 12 mètres.
- **Pour le secteur UGb** : 7 mètres.

La hauteur des constructions annexes (garage, abri voiture, abri jardin) implantées sur la limite séparative ou en retrait dans une bande de 5 mètres comptée à partir de la limite séparative la plus proche ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

**ARTICLE UG 4 – STATIONNEMENT**

Il est exigé au minimum :

| Destinations  | Normes de stationnement de véhicules motorisés  |
|---|---|
| Habitation et hébergement                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement</li> <li>· 8 places de stationnement pour 10 logement étudiant et 10 unités d'hébergement des résidences de services</li> <li>· 1 place visiteur pour 3 logements</li> <li>· 1 place par logement social</li> </ul>          |
| Commerce, bureaux et activités de service             | <p><i>Restauration :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 1,5 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant</li> </ul>   |
|   | <p><i>Hébergement hôtelier et touristique :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 1 place par unité d'hébergement</li> </ul> <p>Conditions particulières définies dans la zone UB et UG :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>  |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | <p>Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des besoins créés par l'équipement</li> <li>- De sa fréquentation</li> <li>- Des possibilités de stationnement existantes à proximité</li> <li>- De la desserte en transport en commun</li> </ul>  |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | <p>Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des besoins créés par l'activité</li> <li>- Des possibilités de stationnement existantes à proximité</li> <li>- De la desserte en transport en commun.</li> </ul> <p>Pour les bureaux :</p> <p>1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> |

| Destinations  | Normes de stationnement deux-roues motorisées                                 |
|---|---|
| Habitation  | · 1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher                       |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | · 15 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée pour 4 personnes accueillies |
| Hébergement hôtelier et touristique                 | · 1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher                       |

**Normes de stationnement des vélos :**

Le demandeur devra s'assurer du respect de l'arrêté du 30-06-2022 en matière de stationnement des vélos.

Chaque local à vélos devra être créé de plain-pied avec une alimentation électrique pour la recharge des VAE.

**Normes à respecter pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables, conformément à l'article L 113-12 du code de la construction et de l'habitation.**

|  | Bâtiments résidentiels   | Bâtiments non résidentiels   |
|--|--|--|
| Nombres de place de stationnement à pré-équiper pour des parcs de stationnement supérieurs à 10 places | 100% des places  | 20% des places et un point de charge accessible PMR                                  |
| Réservation de puissance de raccordement pour l'alimentation des infrastructures de recharge           | Au moins 20% de la totalité des places de stationnement avec un minimum d'une place. | Au moins 20% de la totalité des places de stationnement avec un minimum d'une place. |

**ARTICLE UG 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- **Pour le secteur UGa** : non règlementé.
- **Pour le secteur UGb** : Le coefficient de biotope est fixé à 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Elle correspond à une zone d'équipements collectifs d'intérêt public comprenant deux secteurs :

## Secteurs UHa :

- au village : Hôtel de ville et équipements publics ou d'intérêt collectif à caractère technique et d'animation,
- à Cuberte, en entrée ouest du village par la route de Cannes : équipements publics à caractère de loisirs et sportif et équipements d'intérêt collectif.

## Secteurs UHb :

- Entrée ouest du village par la route de Grasse, les Macarons /Ile Verte : équipements scolaires et les équipements sportifs qui leur sont liés.

Les dispositions générales détaillées au chapitre 1 et les dispositions particulières communes à toutes les zones urbaines détaillées dans le présent chapitre sont applicables à la zone UH.

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE UH 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées ou interdites dans la zone UHa :

| Destinations  | Sous-destinations  | Autorisation     | Interdiction |
|---|--|------------------|--------------|
| Exploitation agricole et forestière                 | Exploitation agricole  |                  | x            |
|   | Exploitation forestière  |                  | x            |
| Habitation  | Logement   | x sous condition |              |
|   | Hébergement  | x sous condition |              |
| Commerce et activités de service                    | Artisanat, service, commerce de proximité  |                  | x            |
|   | Restauration   |                  | x            |
|   | Commerce de gros   |                  | x            |
|   | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |                  | x            |
|   | Hébergement hôtelier et touristique  |                  | x            |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | x                |              |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | x                |              |

| Destinations  | Sous-destinations   | Autorisation | Interdiction |
|---|---|--------------|--------------|
|   | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | x            |              |
|   | Salles d'art et de spectacles                               | x            |              |
|   | Equipements sportifs  | x            |              |
|   | Autres équipements recevant du public                       |              | x            |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie   |              | x            |
|   | Entrepôt  |              | x            |
|   | Bureau  |              | x            |

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées ou interdites dans la zone UHb :

| Destinations  | Sous-destinations  | Autorisation        | Interdiction |
|---|--|---------------------|--------------|
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole  |                     | x            |
|   | Exploitation forestière  |                     | x            |
| Habitation  | Logement   | x<br>sous condition |              |
|   | Hébergement  |                     | x            |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat, service, commerce de proximité  |                     | x            |
|   | Restauration   |                     | x            |
|   | Commerce de gros   |                     | x            |
|   | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |                     | x            |
|   | Hébergement hôtelier et touristique  |                     | x            |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |                     | x            |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | x                   |              |
|   | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | x                   |              |
|   | Salles d'art et de spectacles  | x                   |              |
|   | Equipements sportifs   | x                   |              |
|   | Autres équipements recevant du public  |                     |              |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie  |                     | x            |
|   | Entrepôt   |                     | x            |
|   | Bureau   |                     | x            |

## ARTICLE UH 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisées sous condition :

Tous les secteurs :

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

**Dans les secteurs soumis à un risque naturel d'incendies de feux de forêt, de mouvements de terrain, de retrait gonflement de terrains** tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 9 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.

**Dans les périmètres faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation** définie conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, les constructions, installations et travaux y prenant place doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés en pièce n°6 du présent dossier de PLU.

**Secteur UHa :**

- Les constructions à usage d'hébergement sont autorisées à condition qu'ils concernant la création de résidences seniors,
- Les constructions à usage d'établissement d'enseignement de santé et d'actions sociale, à condition qu'ils concernant les maisons médicalisées,
- Les constructions à usage d'équipements collectifs liés aux usages sportifs.

**Secteur UHb :**

- Toutes les constructions et équipements publics ou d'intérêt collectifs en lien avec les équipements scolaires sont autorisés.

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UH 3 – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

- **Pour le secteur UHa** : les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait.
- **Pour le secteur UHb** : les constructions doivent être édifiées à une distance de l'axe des routes départementales au moins égale à 12 mètres et à 5 mètres de l'alignement ou de la limite de l'emplacement réservé pour les voies communales.

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

- **Pour le secteur UHa** : les constructions peuvent être édifiées en limite ou retrait.
- **Pour le secteur UHb** : les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égales à 5 mètres.

**EMPRISE AU SOL :**

- **Pour les secteurs UHa et UHb** : l'emprise au sol n'est pas réglementée.

**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

- **Pour le secteur UHa** : 11 mètres (R+2).
- **Pour le secteur UHb** : 9 mètres.

Pour les équipements publics : la hauteur ne pourra excéder 15 mètres.

La hauteur des constructions annexes (garage, abri voiture, abri jardin) implantées sur la limite séparative ou en retrait dans une bande de 5 mètres comptée à partir de la limite séparative la plus proche ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

**ARTICLE UH 4 – STATIONNEMENT**

Il est exigé au minimum :

| Destinations   | Normes de stationnement de véhicules motorisés  |
|--|---|
| <b>Habitation</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 1 place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement</li> <li>· 1 place par logement social.</li> </ul>   |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> | <p>Equipements scolaires primaires et maternels : 3 places par classe</p> <p>Collèges, lycées et équipements sportifs qui leur sont liés : 1 place pour 4 personnes accueillies.</p> <p>Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des besoins créés par l'équipement</li> <li>- De sa fréquentation</li> <li>- Des possibilités de stationnement existantes à proximité</li> <li>- De la desserte en transport en commun</li> </ul> |

| Destinations   | Normes de stationnement deux-roues motorisées  |
|--|--|
| <b>Habitation</b>  | · 1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher  |
| <b>Commerce et activités de service</b>                      | <p><b>Restauration :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de stationnement</li> </ul>           |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | <p><b>Maison de retraite :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 1 place pour 4 personnes accueillies (employés et visiteurs).</li> </ul> |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b> | <p><b>Bureaux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>                     |

**Normes de stationnement des vélos :**

Le demandeur devra s'assurer du respect de l'arrêté du 30-06-2022 en matière de stationnement des vélos.

Chaque local à vélos devra être créé de plain-pied avec une alimentation électrique pour la recharge des VAE.

**Normes à respecter pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables, conformément à l'article L 113-12 du code de la construction et de l'habitation.**

|   | Bâtiments résidentiels | Bâtiments non résidentiels                          |
|---|------------------------|---|
| Nombres de place de stationnement à pré-équiper pour des parcs de | 100% des places        | 20% des places et un point de charge accessible PMR |

|  |  |  |
|--|--|--|
| stationnement supérieurs à 10 places   |  |  |
| Réservation de puissance de raccordement pour l'alimentation des infrastructures de recharge | Au moins 20% de la totalité des places de stationnement avec un minimum d'une place. | Au moins 20% de la totalité des places de stationnement avec un minimum d'une place. |

**ARTICLE UH 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Pour le secteur UHa : non règlementé.

Pour le secteur UHb : le coefficient de biotope est fixé à 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

La zone UI correspond aux zones d'activités de la commune.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- Ula zone d'activités Villebruc
- Ulb Zone d'activités Argeville

Les dispositions générales détaillées au chapitre 1 et les dispositions particulières communes à toutes les zones urbaines détaillées dans le présent chapitre sont applicables à la zone UI.

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE UI 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Pour le secteur Ula zone d'activités Villebruc :

| Destinations  | Sous-destinations  | Autorisation        | Interdiction |
|---|--|---------------------|--------------|
| Exploitation agricole et forestière                 | Exploitation agricole  |                     | x            |
|   | Exploitation forestière  |                     | x            |
| Habitation  | Logement   | x<br>sous condition |              |
|   | Hébergement  | x<br>sous condition | x            |
| Commerce et activités de service                    | Artisanat  | x                   |              |
|   | Service, commerce de proximité   |                     | x            |
|   | Restauration   | x<br>Sous condition |              |
|   | Commerce de gros   |                     | x            |
|   | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |                     | x            |
|   | Hôtels   |                     | x            |
|   | Autres hébergements touristiques   |                     | x            |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | x                   |              |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | x                   |              |
|   | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |                     | x            |
|   | Salles d'art et de spectacles  |                     | x            |
|   | Equipements sportifs   |                     | x            |
|   | Autres équipements recevant du public  | x                   |              |

| Destinations  | Sous-destinations                 | Autorisation | Interdiction |
|---|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie                         | x            | x            |
|   | Entrepôt                          | x            |              |
|   | Bureau                            |              | x            |
|   | Centre de congrès et d'exposition |              | x            |

- **Ulb Zone d'activités Argeville :**

| Destinations  | Sous-destinations  | Autorisation        | Interdiction |
|---|--|---------------------|--------------|
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole  |                     | x            |
|   | Exploitation forestière  |                     | x            |
| Habitation  | Logement   | x<br>sous condition |              |
|   | Hébergement  |                     | x            |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat  | x                   |              |
|   | Service, commerce de proximité   |                     | x            |
|   | Restauration   |                     | x            |
|   | Commerce de gros   |                     | x            |
|   | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |                     | x            |
|   | Hébergement hôtelier et touristique  |                     | x            |
|   | Cinéma   |                     | x            |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | x                   |              |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | x                   |              |
|   | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |                     | x            |
|   | Salles d'art et de spectacles  |                     | x            |
|   | Equipements sportifs   |                     | x            |
|   | Autres équipements recevant du public  |                     | x            |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie  |                     | x            |
|   | Entrepôt   | x                   |              |
|   | Bureau   | x sous condition    |              |
|   | Centre de congrès et d'exposition  |                     | x            |

**ARTICLE UI 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Dans les secteurs soumis à un risque naturel d'incendies de feux de forêt, de mouvements de terrain, de retrait gonflement de terrains tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 9 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.

Dans les périmètres faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation définie conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, les constructions, installations et travaux y prenant place doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés en pièce n°6 du présent dossier de PLU.

Sont autorisées sous condition :

- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont directement liées et nécessaires au gardiennage des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone.
- Les constructions à usage de bureau à condition qu'elles soient liées à l'activité de l'industrie existante.
- L'extension de la maison de retraite existante et des restaurants existants dans le secteur U1a.

Dans le secteur U1a uniquement :

- Les constructions modulaires sont possibles sous réserve d'un plan général des masses pour les constructions et installations publiques ;
- Les bureaux et activités d'entreposage de services publics ;
- Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics liés à l'accueil de locaux associatifs répondant aux besoins de la population.

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE UI 3 – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

- Le long de la route départementale n°4 : 20 mètres de l'axe de la voie.
- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des autres voies au moins égale à 10 mètres. Néanmoins, pour les équipements publics, ce recul sera au moins égal à 3 mètres.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

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

#### EMPRISE AU SOL :

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la totalité de l'unité foncière.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Centre Technique Municipal.

#### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

- Elle est fixée à 8,50 mètres. Néanmoins, pour les maisons de retraite il pourra être admis une hauteur maximale de 9 mètres.

**ARTICLE UI 4 – STATIONNEMENT**

Il est exigé au minimum :

| Destinations  | Normes de stationnement de véhicules motorisés  |
|---|---|
| Habitation  | · 1 place de stationnement par 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement   |
| Commerce, et activités de service                     | <b>Restauration :</b><br>· 1,5 place de stationnement pour 4 personnes accueillies  |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | <b>Maison de retraite :</b><br>· 1 place pour 2 lits.   |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | <b>Bureaux :</b><br>· 1 place pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher.<br><b>Artisanat et industrie :</b><br>· 1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher. |

| Destinations  | Normes de stationnement deux-roues motorisées  |
|---|--|
| Habitation  | · 1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher  |
| Commerce et activités de service                      | <b>Restauration :</b><br>· 1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de stationnement          |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | <b>Maison de retraite :</b><br>· 1 place pour 4 personnes accueillies (employés et visiteurs). |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | <b>Bureaux :</b><br>· 1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher                    |

**Normes de stationnement des vélos :**

**Le demandeur devra s'assurer du respect de l'arrêté du 30-06-2022 en matière de stationnement des vélos.**

Chaque local à vélos devra être créé de plain-pied avec une alimentation électrique pour la recharge des VAE.

**Normes à respecter pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables, conformément à l'article L 113-12 du code de la construction et de l'habitation.**

|  | Bâtiments résidentiels   | Bâtiments non résidentiels   |
|--|--|--|
| Nombres de place de stationnement à pré-équiper pour des parcs de stationnement supérieurs à 10 places | 100% des places  | 20% des places et un point de charge accessible PMR                                  |
| Réservation de puissance de raccordement pour l'alimentation des infrastructures de recharge           | Au moins 20% de la totalité des places de stationnement avec un minimum d'une place. | Au moins 20% de la totalité des places de stationnement avec un minimum d'une place. |

**ARTICLE UI 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Un coefficient de biotope est fixé à 20% de la superficie totale de l'unité foncière.  
Pour l'extension des constructions et installations publiques, le coefficient de biotope ne s'applique pas.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE USOC

La zone USOC correspond aux quartiers d'habitat sur la technopole de Sophia Antipolis  
Elle comprend 5 secteurs :

- USOC1, centre de Garbejaire,
- USOC2, Haut Sartoux et sud Garbejaire, Pythagore, Caquos
- USOC3, Terrasses de Sophia,
- USOC4, Pré de Bati/Val de Crête
- USOC5, site Air France.

Les dispositions générales détaillées au chapitre 1 et les dispositions particulières communes à toutes les zones urbaines détaillées dans le présent chapitre sont applicables à la zone USOC.

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE USOC 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées ou interdites dans la zone USOC1 :

| Destinations  | Sous-destinations  | Autorisation | Interdiction |
|---|--|--------------|--------------|
| Exploitation agricole et forestière                 | Exploitation agricole  |              | x            |
|   | Exploitation forestière  |              | x            |
| Habitation  | Logement   | x            |              |
|   | Hébergement  | x            |              |
| Commerce et activités de service                    | Artisanat, service, commerce de proximité  | x            |              |
|   | Restauration   | x            |              |
|   | Commerce de gros   |              | x            |
|   | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | x            |              |
|   | Hôtels   |              | x            |
|   | Autres hébergements touristiques   |              | x            |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | x            |              |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | x            |              |
|   | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | x            |              |
|   | Salles d'art et de spectacles  | x            |              |

| Destinations  | Sous-destinations                     | Autorisation | Interdiction |
|---|---------------------------------------|--------------|--------------|
|   | Equipements sportifs                  | x            |              |
|   | Autres équipements recevant du public | x            |              |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie                             |              | x            |
|   | Entrepôt                              |              | x            |
|   | Bureau                                | x            |              |
|   | Centre de congrès et d'exposition     |              | x            |

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées ou interdites dans la zone USOC2 :

| Destinations  | Sous-destinations  | Autorisation     | Interdiction |
|---|--|------------------|--------------|
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole  |                  | x            |
|   | Exploitation forestière  |                  | x            |
| Habitation  | Logement   | x                |              |
|   | Hébergement  | x                |              |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat, service, commerce de proximité  | x sous condition |              |
|   | Restauration   | x sous condition |              |
|   | Commerce de gros   |                  | x            |
|   | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | x sous condition |              |
|   | Hébergement hôtelier et touristique  | x sous condition |              |
|   | Cinéma   |                  | x            |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | x sous condition |              |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | x                |              |
|   | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |                  | x            |
|   | Salles d'art et de spectacles  |                  | x            |
|   | Equipements sportifs   |                  | x            |
|   | Autres équipements recevant du public  |                  | x            |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie  |                  | x            |
|   | Entrepôt   |                  | x            |
|   | Bureau   | x                |              |
|   | Centre de congrès et d'exposition  |                  | x            |

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées ou interdites dans les secteurs USOC3 et USOC4 :

| Destinations  | Sous-destinations  | Autorisation             | Interdiction |
|---|--|--------------------------|--------------|
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole  |                          | x            |
|   | Exploitation forestière  |                          | x            |
| Habitation  | Logement   | x                        |              |
|   | Hébergement  |                          | x            |
| Commerce et activités de service                      | Service et commerce de proximité   | x sous conditions        |              |
|   | Restauration   | x sous conditions        |              |
|   | Commerce de gros   |                          | x            |
|   | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |                          | x            |
|   | Hébergement hôtelier et touristique  |                          | x            |
|   | Cinéma   |                          | x            |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | x                        |              |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | x                        |              |
|   | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | x (USOC3) sous condition | x (USOC4)    |
|   | Salles d'art et de spectacles  |                          | x            |
|   | Equipements sportifs   |                          | x            |
|   | Autres équipements recevant du public  |                          | x            |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie  |                          | x            |
|   | Entrepôt   |                          | x            |
|   | Bureau   | x                        |              |
|   | Centre de congrès et d'exposition  |                          | x            |

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées ou interdites dans les secteurs USOC5 :

| Destinations                        | Sous-destinations                         | Autorisation | Interdiction |
|-------------------------------------|---|--------------|--------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole                     |              | x            |
|                                     | Exploitation forestière                   |              | x            |
| Habitation                          | Logement                                  | x            |              |
|                                     | Hébergement                               |              | x            |
| Commerce et activités de service    | Artisanat, service, commerce de proximité |              | x            |
|                                     | Restauration                              |              | x            |
|                                     | Commerce de gros                          |              | x            |

| Destinations   | Sous-destinations  | Autorisation | Interdiction |
|--|--|--------------|--------------|
|  | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |              | x            |
|  | Hébergement hôtelier et touristique  |              | x            |
|  | Cinéma   |              | x            |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |              | x            |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |              | x            |
|  | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |              | x            |
|  | Salles d'art et de spectacles  |              | x            |
|  | Equipements sportifs   |              | x            |
|  | Autres équipements recevant du public  |              | x            |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b> | Industrie  |              | x            |
|  | Entrepôt   |              | x            |
|  | Bureau   |              | x            |
|  | Centre de congrès et d'exposition  |              | x            |

## ARTICLE USOC 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

**Dans les secteurs soumis à un risque naturel d'incendies de feux de forêt, de mouvements de terrain, de retrait gonflement de terrains** tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 9 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.

Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés dans **les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°6 du présent dossier de PLU)**.

La zone USOC comprend des **servitudes de mixité sociale** au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme (pièce n°7 du présent dossier de PLU).

### Sont admis sous condition :

Dans tous les secteurs : les constructions isolées et enterrées à usage de stationnement, à condition que la dalle supérieure soit aménagée en espaces d'agrément végétalisés ou de stationnement,

**Dans le secteur USOC2** : à condition qu'elles soient implantées respectivement le long du cours Fragonard et place Joseph Bermond sur le plan de zonage :

- les constructions à usage de commerces, services et artisanat de proximité,
- les restaurants,
- les bureaux,
- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- l'aménagement et l'extension des hôtels et hébergements touristiques existants.

**Dans le secteur USOC3 :**

Les restaurants existants pourront faire l'objet de travaux de réhabilitation, rénovation ou d'aménagement.

Seuls les établissements d'action sociale de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » sont autorisés dans la zone USOC3 et sous réserve que leur surface n'excède pas 3 % de la surface de plancher construite sur l'unité foncière.

**Dans le secteur USOC4 :**

Les commerces et les services ainsi que les équipements collectifs d'intérêt public sont autorisés à condition que leur surface n'excède pas 3 % de la surface de plancher construite sur le site.

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,  
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****ARTICLE USOC 3 – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement.
- Exception faite dans les secteurs USOC1 et USOC2 : les bâtiments doivent s'implanter dans les polygones d'emprise définis au plan de zonage.

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égales à 5 mètres.
- Exception faite dans les secteurs USOC1 et USOC2 : les bâtiments doivent s'implanter dans les polygones d'emprise définis au plan de zonage.

**EMPRISE AU SOL****Dans les secteurs USOC1 et USOC2 :**

- Les bâtiments doivent s'implanter dans les polygones d'emprise définis au plan de zonage.

**Dans le secteur USOC3 :**

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 36% de la totalité de l'unité foncière.

**Dans les secteurs USOC4 :**

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35% de la totalité de l'unité foncière.

**Dans le secteur USOC5 :**

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10%

**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Dans les secteurs USOC1 et USOC2 : La hauteur des bâtiments sera au plus égale à la hauteur des bâtiments existants. Dans le cas d'une parcelle non bâtie, la hauteur ne devra pas excéder la hauteur des bâtiments existants à proximité.
- Dans le secteur USOC4 : 12 mètres et pour les bureaux, uniquement, 14 mètres.
- Dans le secteur USOC5 : 12 mètres.

- Dans le secteur USOC3 : 14 mètres.

### ARTICLE USOC 4 – STATIONNEMENT

- 80 % des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol ou dans l'emprise des bâtiments
- Sauf dispositions contraires exprimées ci-après, pour toute opération comportant une surface de plancher égale ou supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, il est exigé qu'un minimum de 5 % des places de stationnement exigées ci-dessus, arrondi à l'entier supérieur, soit équipé pour le chargement des véhicules électriques (voitures et deux-roues).
- Dans le cas d'extension de constructions existantes les normes ci-dessus ne s'appliqueront qu'aux extensions projetées.

| Destinations  | Normes de stationnement de véhicules motorisés   |
|---|--|
| Habitation  | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement.</li> <li>· 1 place par logement locatif aidé</li> <li>· 1 place visiteur pour 3 logements</li> <li>· 8 places pour 10 logements étudiants</li> </ul>   |
| Commerce, bureaux et activités de service             | <i>Artisanat, bureaux et service de proximité :</i><br>· 1 place de stationnement par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de vente   |
|   | <i>Commerce de détail :</i><br>1 place de stationnement par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de vente   |
|   | <i>Restauration :</i><br>· 1 place et demie de stationnement par tranche de 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant  |
|   | <i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :</i><br>Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des besoins créés par l'activité</li> <li>- Des possibilités de stationnement existantes à proximité</li> <li>- De la desserte en transport en commun</li> </ul> |
|   | <i>Hébergement hôtelier et touristique :</i><br>· 1 place de stationnement par unité d'hébergement   |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des besoins créés par l'équipement</li> <li>- De sa fréquentation</li> <li>- Des possibilités de stationnement existantes à proximité</li> <li>- De la desserte en transport en commun</li> </ul>  |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des besoins créés par l'activité</li> <li>- Des possibilités de stationnement existantes à proximité</li> <li>- De la desserte en transport en commun</li> </ul>   |

| Destinations  | Normes de stationnement deux-roues motorisées  |
|---|--|
| Habitation/hébergement                                | · 1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher  |
| Commerce, bureaux et service de proximité             | <i>Commerce, bureaux et service de proximité :</i><br>· 1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de stationnement.<br><i>Restaurant :</i><br>· Une aire et demie pour 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher de restaurant. |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | · 1 place pour 4 personnes accueillies (employés et visiteurs).  |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | · 1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher  |

**Normes de stationnement des vélos :**

Le demandeur devra s'assurer du respect de l'arrêté du 30-06-2022 en matière de stationnement des vélos.

Chaque local à vélos devra être créé de plain-pied avec une alimentation électrique pour la recharge des VAE.

**Normes à respecter pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables, conformément à l'article L 113-12 du code de la construction et de l'habitation.**

|  | Bâtiments résidentiels   | Bâtiments non résidentiels   |
|--|--|--|
| Nombres de place de stationnement à pré-équiper pour des parcs de stationnement supérieurs à 10 places | 100% des places  | 20% des places et un point de charge accessible PMR                                  |
| Réservation de puissance de raccordement pour l'alimentation des infrastructures de recharge           | Au moins 20% de la totalité des places de stationnement avec un minimum d'une place. | Au moins 20% de la totalité des places de stationnement avec un minimum d'une place. |

**ARTICLE USOC 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**Dans les secteurs USOC1 et USOC2 :** Non réglementé.

**Dans le secteur USOC3 :** Le coefficient de biotope est fixé à 55% de la superficie totale de l'unité foncière.

**Dans le secteur USOC4 :** Le coefficient de biotope est fixé à 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

**Dans le secteur USOC5 :** Le coefficient de biotope est fixé à 70% de la superficie totale de l'unité foncière.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE USOD

**La zone USOD comprend 3 secteurs à vocation mixte sur la technopole Sophia Antipolis :**

- USOD1: Nord de Garbejaire,
- USOD2 : Haut Sartoux, autour de la Place Bermond
- USOD3 : Garbejaire Est.

**Les dispositions générales détaillées au chapitre 1 et les dispositions particulières communes à toutes les zones urbaines détaillées dans le présent chapitre sont applicables à la zone USOD.**

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE USOD 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les nouvelles constructions, extensions des constructions existantes, démolition/reconstruction des constructions existantes, aménagement de parking, correspondant aux occupations et utilisations du sol admises ci-après sont autorisées à condition :

- qu'elles s'inscrivent dans les principes fondamentaux du développement de la technopole de Sophia Antipolis - 1/3 d'espaces minéralisés pour 2/3 d'espaces verts –,
- qu'elles aient comblé le déficit des 2/3 d'espaces verts, préalablement ou dans le cadre du dépôt de toute nouvelle autorisation du droit des sols.

**Les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées ou interdites dans la zone USOD1:**

| Destinations                        | Sous-destinations   | Autorisation        | Interdiction |
|-------------------------------------|---|---------------------|--------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole   |                     | x            |
|                                     | Exploitation forestière                                       |                     | x            |
| Habitation                          | Logement  | x<br>sous condition |              |
|                                     | Hébergement   | x<br>sous condition |              |
| Commerce et activités de service    | Artisanat   |                     | x            |
|                                     | Service, commerce de proximité                                | x                   |              |
|                                     | Restauration  | X<br>Sous condition |              |
|                                     | Commerce de gros  | x                   |              |
|                                     | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | x                   |              |
|                                     | Hôtels  |                     | x            |

| Destinations   | Sous-destinations  | Autorisation | Interdiction |
|--|--|--------------|--------------|
|  | Autres hébergements touristiques   |              | x            |
|  | Cinéma   |              | x            |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | x            |              |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | x            |              |
|  | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | x            |              |
|  | Salles d'art et de spectacles  |              | x            |
|  | Equipements sportifs   | x            |              |
|  | Autres équipements recevant du public  |              | x            |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b> | Industrie  |              | x            |
|  | Entrepôt   |              | x            |
|  | Bureau   |              | x            |
|  | Centre de congrès et d'exposition  |              | x            |

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées ou interdites dans la zone USOD2 :

| Destinations   | Sous-destinations  | Autorisation | Interdiction |
|--|--|--------------|--------------|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                   | Exploitation agricole  |              | x            |
|  | Exploitation forestière  |              | x            |
| <b>Habitation</b>  | Logement   |              | x            |
|  | Hébergement  |              | x            |
| <b>Commerce et activités de service</b>                      | Artisanat  |              | x            |
|  | Service, commerce de proximité   | x            |              |
|  | Restauration   | x            |              |
|  | Commerce de gros   |              | x            |
|  | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | x            |              |
|  | Hébergement hôtelier et touristique  |              | x            |
|  | Cinéma   |              | x            |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | x            |              |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | x            |              |
|  | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | x            |              |
|  | Salles d'art et de spectacles  |              | x            |
|  | Equipements sportifs   | x            |              |
|  | Autres équipements recevant du public  |              | x            |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b> | Industrie  |              | x            |
|  | Entrepôt   |              | x            |
|  | Bureau   | x            |              |

| Destinations | Sous-destinations                 | Autorisation | Interdiction |
|--------------|-----------------------------------|--------------|--------------|
|              | Centre de congrès et d'exposition |              | x            |

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées ou interdites dans la zone USOD3 :

| Destinations  | Sous-destinations  | Autorisation     | Interdiction |
|---|--|------------------|--------------|
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole  |                  | x            |
|   | Exploitation forestière  |                  | x            |
| Habitation  | Logement   |                  | x            |
|   | Hébergement  | x sous condition |              |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat  |                  | x            |
|   | Service, commerce de proximité   |                  | x            |
|   | Restauration   |                  | x            |
|   | Commerce de gros   |                  | x            |
|   | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |                  | x            |
|   | Hébergement hôtelier et touristique  |                  | x            |
|   | Cinéma   |                  | x            |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |                  | x            |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |                  | x            |
|   | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |                  | x            |
|   | Salles d'art et de spectacles  |                  | x            |
|   | Equipements sportifs   |                  | x            |
|   | Autres équipements recevant du public  | x sous condition |              |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie  |                  | x            |
|   | Entrepôt   |                  | x            |
|   | Bureau   |                  | x            |
|   | Centre de congrès et d'exposition  |                  | x            |

## ARTICLE USOD 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### Sur toute la zone USOD :

Les constructions devront se conformer aux polygones d'emprise définis sur le plan de zonage. Il pourra être autorisés des constructions nouvelles hors de ces polygones à condition de respecter l'article USOd3 , en ce qui concerne l'emprise au sol.

**Dans les secteurs soumis à un risque naturel d'incendies de feux de forêt, de mouvements de terrain, de retrait gonflement de terrains** tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter

les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 9 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.

**Dans les périmètres faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation** définie conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, les constructions, installations et travaux y prenant place doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés en pièce n°6 du présent dossier de PLU.

**Dans le secteur USOD1 :**

- les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage et à la surveillance des locaux,
- les résidences étudiantes,
- le renouvellement des restaurants existants.

**Dans le secteur USOD3 :**

- les hébergements à condition qu'ils soient liés aux logements des étudiants,
- les équipements recevant du public à condition qu'ils soient liés à des lieux de cultes.

**Dans les secteurs USOD1, USOD2 et USOD3**, les constructions isolées et enterrées à usage de stationnement, à condition que la dalle supérieure soit aménagée en espaces d'agrément végétalisés ou de stationnement.

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE USOD 3 – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

- Dans les secteurs USOd1 et USOd3, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement existant ou futur.
- Dans le secteur USOD2, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait.
- Les piscines, plans d'eau, bassins, etc... doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE :

- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière n'est pas réglementée.

EMPRISE AU SOL :

**En cas de réhabilitation et rénovation :**

Pour les unités foncières dont le polygone d'emprise défini au plan de zonage ne présente plus de capacité constructible résiduelle, il pourra être autorisée une extension du bâti existant, hors du polygone, dans le cadre d'un projet de réhabilitation ou de rénovation et dans les conditions suivantes :

- L'extension de la construction existante devra résulter de la restauration en espaces verts de pleine terre ou en espaces verts sur dalle couverte par une épaisseur de terre au moins égale à 0,80 m de terre végétale, des espaces minéralisés par les aires de stationnement et/ou par les voies de desserte propres à chaque unité foncière.
- L'emprise au sol supplémentaire obtenue ne devra pas excéder 75% de la surface des espaces minéralisés par les aires de stationnement et ou des voies de desserte qui seront restaurés en espace de pleine terre ou espace vert sur dalle couverte par une épaisseur de terre au moins égale à 0,80 m de terre végétale.
- L'emprise au sol obtenue pour l'ensemble de la construction après réhabilitation/rénovation est fixée dans la limite du coefficient de biotope défini à l'article USOj5 et dans la limite de 40% d'emprise au sol de l'unité foncière après extension.

**En cas de démolition/reconstruction total des bâtiments existants :**

L'emprise au sol est fixée à 40% de l'ensemble de l'unité foncière.

Pour les bâtiments à énergie positive, l'emprise au sol pourra atteindre un coefficient maximum de 50%.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur maximum des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit est de :

- 12 mètres dans le secteur USOD1, toutefois, une hauteur supérieure de 3 mètres maximum est autorisée pour les équipements collectifs et les résidences étudiantes.
- 12 mètres dans le secteur USOD2,
- 9 mètres dans le secteur USOD3.

**ARTICLE USOD 4 – STATIONNEMENT**

- 80 % des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol ou dans l'emprise des bâtiments
- Sauf dispositions contraire exprimées ci-après, pour toute opération comportant une surface de plancher égale ou supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, il est exigé qu'un minimum de 5 % des places de stationnement exigées ci-dessus, arrondi à l'entier supérieur, soit équipé pour le chargement des véhicules électriques (voitures et deux-roues).
- hormis pour les constructions à usage de logement et de bureaux (Cf. les deux derniers alinéas de l'article U7 des dispositions générales en matière de stationnement pour les zones urbaines), il est exigé 1 place de stationnement pour les vélos par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Dans le cas d'extension de constructions existantes les normes ci-dessus ne s'appliqueront qu'aux extensions projetées.

| Destinations                              | Normes de stationnement de véhicules motorisés   |
|---|--|
| Habitation                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement.</li> <li>· 1 place par logement locatif aidé</li> <li>· 1 place visiteur pour 3 logements</li> <li>· 8 places pour 10 logements étudiants</li> </ul> |
| Commerce, bureaux et activités de service | <i>Artisanat, bureaux et service de proximité :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> </ul>   |
|   | <i>Commerce de détail :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> </ul>   |

|   |   |
|---|---|
|   | <p><b>Restauration :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 1 place et demie de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant</li> </ul> <p><b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :</b></p> <p>Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des besoins créés par l'activité</li> <li>- Des possibilités de stationnement existantes à proximité</li> <li>- De la desserte en transport en commun</li> </ul> <p><b>Hébergement hôtelier et touristique :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 1 place de stationnement par unité d'hébergement</li> </ul> |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | <p>Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des besoins créés par l'équipement</li> <li>- De sa fréquentation</li> <li>- Des possibilités de stationnement existantes à proximité</li> <li>- De la desserte en transport en commun</li> </ul>  |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | <p>Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des besoins créés par l'activité</li> <li>- Des possibilités de stationnement existantes à proximité</li> <li>- De la desserte en transport en commun</li> </ul>   |

| Destinations  | Normes de stationnement deux-roues motorisées   |
|---|---|
| Habitation  | · 1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher   |
| Commerce, bureaux et service de proximité             | <p><b>Commerces, bureaux et services de proximité :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de stationnement.</li> </ul> <p><b>Restaurant :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Une aire et demie pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de restaurant.</li> </ul> |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | . 1 place pour 4 personnes accueillies (employés et visiteurs).   |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | · 1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher   |

**Normes de stationnement des vélos :**

Le demandeur devra s'assurer du respect de l'arrêté du 30-06-2022 en matière de stationnement des vélos.

Chaque local à vélos devra être créé de plain-pied avec une alimentation électrique pour la recharge des VAE.

**Normes à respecter pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables, conformément à l'article L 113-12 du code de la construction et de l'habitation.**

|   | Bâtiments résidentiels | Bâtiments non résidentiels                          |
|---|------------------------|---|
| Nombres de place de stationnement à pré-équiper pour des parcs de | 100% des places        | 20% des places et un point de charge accessible PMR |

|  | Bâtiments résidentiels   | Bâtiments non résidentiels   |
|--|--|--|
| stationnement supérieurs à 10 places   |  |  |
| Réservation de puissance de raccordement pour l'alimentation des infrastructures de recharge | Au moins 20% de la totalité des places de stationnement avec un minimum d'une place. | Au moins 20% de la totalité des places de stationnement avec un minimum d'une place. |

**ARTICLE USOD 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Pour répondre aux principe fondamentaux du développement de la technopole, le coefficient de biotope est fixé à 65% de la superficie totale de l'unité foncière.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE USOH

Elle correspond à une zone d'équipements collectifs d'intérêt public comprenant 2 secteurs sur la technopole, USOHa1 et USOHa2, : équipements scolaires, sportifs culturels, gendarmerie, CNAF...

Les dispositions générales détaillées au chapitre 1 et les dispositions particulières communes à toutes les zones urbaines détaillées dans le présent chapitre sont applicables à la zone UH.

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE USOH 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées ou interdites dans la zone USOHa1 et USOHa2 :

| Destinations  | Sous-destinations  | Autorisation        | Interdiction |
|---|--|---------------------|--------------|
| Exploitation agricole et forestière                 | Exploitation agricole  |                     | x            |
|   | Exploitation forestière  |                     | x            |
| Habitation  | Logement   | x<br>sous condition |              |
|   | Hébergement  | x<br>Sous condition |              |
| Commerce et activités de service                    | Artisanat, service, commerce de proximité  |                     | x            |
|   | Restauration   |                     | x            |
|   | Commerce de gros   |                     | x            |
|   | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |                     | x            |
|   | Hôtels   |                     | x            |
|   | Autres hébergements touristiques   |                     | x            |
|   | Cinéma   |                     | x            |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | x                   |              |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | x                   |              |
|   | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | x                   |              |
|   | Salles d'art et de spectacles  | x                   |              |
|   | Equipements sportifs   | x                   |              |
|   | Autres équipements recevant du public  | x                   |              |

| Destinations  | Sous-destinations | Autorisation | Interdiction |
|---|-------------------|--------------|--------------|
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie         |              | x            |
|   | Entrepôt          | x            |              |
|   | Bureau            | x            |              |

## ARTICLE USOH 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans les secteurs soumis à un risque naturel d'incendies de feux de forêt, de mouvements de terrain, de retrait gonflement de terrains tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 9 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.

Dans les périmètres faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation définie conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, les constructions, installations et travaux y prenant place doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés en pièce n°6 du présent dossier de PLU.

La zone USOH comprend un périmètre de mixité social au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, (Pièce n° 5b du présent dossier de PLU).

Sont autorisées sous condition :

- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone,
- Dans le cadre de la construction d'une gendarmerie, il est admis les constructions à usage d'habitation nécessaires aux logements des gendarmes.
- Les construction à usage d'hébergement/co-living pour le seul accueil des résidences étudiants.

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE USOH 3 – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

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

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

- Les constructions peuvent être édifiées au minimum à 5 mètres.

#### EMPRISE AU SOL :

- L'emprise au sol n'est pas réglementée.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

- Pour le secteur USOHa1 : 10,5 mètres (R+2)
- Pour le secteur USOHa2 : 14 mètres (R+3)

**ARTICLE USOH 4 – STATIONNEMENT**

Il est exigé au minimum :

| Destinations  | Normes de stationnement de véhicules motorisés  |
|---|---|
| Habitation  | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 1 place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement</li> <li>· 1 place par logement social.</li> </ul>   |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | <p>Equipements scolaires primaires et maternels : 5 places par classe</p> <p>Collèges, lycées et équipements sportifs qui leur sont liés : 1 place pour 4 personnes accueillies.</p> <p>Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des besoins créés par l'équipement</li> <li>- De sa fréquentation</li> <li>- Des possibilités de stationnement existantes à proximité</li> <li>- De la desserte en transport en commun</li> </ul> |

| Destinations  | Normes de stationnement deux-roues motorisées                   |
|---|---|
| Habitation  | · 1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher         |
| Bureaux   | · 1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de stationnement.   |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | · 1 place pour 4 personnes accueillies (employés et visiteurs). |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | · 1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher         |

**Normes de stationnement des vélos :**

Le demandeur devra s'assurer du respect de l'arrêté du 30-06-2022 en matière de stationnement des vélos.

Chaque local à vélos devra être créé de plain-pied avec une alimentation électrique pour la recharge des VAE.

**Normes à respecter pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables, conformément à l'article L 113-12 du code de la construction et de l'habitation.**

|   | Bâtiments résidentiels | Bâtiments non résidentiels                          |
|---|------------------------|---|
| Nombres de place de stationnement à pré-équiper pour des parcs de | 100% des places        | 20% des places et un point de charge accessible PMR |

|  | Bâtiments résidentiels   | Bâtiments non résidentiels   |
|--|--|--|
| stationnement supérieurs à 10 places   |  |  |
| Réservation de puissance de raccordement pour l'alimentation des infrastructures de recharge | Au moins 20% de la totalité des places de stationnement avec un minimum d'une place. | Au moins 20% de la totalité des places de stationnement avec un minimum d'une place. |

**ARTICLE USOH 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Le coefficient de biotope est fixé à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE USOJ

Elle concerne les zones d'activités du parc international d'activités de Sophia-Antipolis comprenant huit secteurs :

- USOJa les Crêtes (CASA – Val Crête), les Bouillides,
- USOJb secteurs Nord Est de Sophia avec un sous-secteur USOJb1 les Dolines Est, un sous-secteur USOJb2 rue Dostoïevski
- USOJd relatif à Sophia 1 et Sophia 2 avec trois sous-secteurs USOJd1, USOJd2 les Lucioles et Einstein et USOJd3 rue Beethoven, USOd1a Sophia 2 les Lucioles
- USOJf relatif au centre informatique d'Air France
- USOJg entrée Sophia route des Crêtes

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE USOJ 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions générales détaillées au chapitre 1 et les dispositions particulières communes à toutes les zones urbaines détaillées dans le présent chapitre sont applicables à la zone UJ.

Secteur USOJa :

| Destinations  | Sous-destinations  | Autorisation        | Interdiction |
|---|--|---------------------|--------------|
| Exploitation agricole et forestière                 | Exploitation agricole  |                     | x            |
|   | Exploitation forestière  |                     | x            |
| Habitation  | Logement   | x<br>Sous condition |              |
|   | Hébergement  |                     | x            |
| Commerce et activités de service                    | Artisanat  |                     | x            |
|   | Service, commerce de proximité   |                     | x            |
|   | Restauration   | x                   |              |
|   | Commerce de gros   |                     | x            |
|   | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |                     | x            |
|   | Hôtels   |                     | x            |
|   | Autres hébergements touristiques   |                     | x            |
|   | Cinéma   |                     | x            |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | x                   |              |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | x                   |              |
|   | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |                     | x            |
|   | Salles d'art et de spectacles  |                     | x            |

| Destinations  | Sous-destinations                     | Autorisation | Interdiction |
|---|---------------------------------------|--------------|--------------|
|   | Equipements sportifs                  | x            |              |
|   | Autres équipements recevant du public |              | x            |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie                             | x            |              |
|   | Entrepôt                              | x            |              |
|   | Bureau                                | x            |              |
|   | Centre de congrès et d'exposition     | x            |              |

**USOJb avec un sous-secteur USOJb1 :**

| Destinations  | Sous-destinations  | Autorisation        | Interdiction          |
|---|--|---------------------|-----------------------|
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole  |                     | x                     |
|   | Exploitation forestière  |                     | x                     |
| Habitation  | Logement   | x<br>Sous condition |                       |
|   | Hébergement  |                     | x                     |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat  |                     | x                     |
|   | Service, commerce de proximité   |                     | x                     |
|   | Restauration   | x USOJb             | x sous secteur USOJb1 |
|   | Commerce de gros   |                     | x                     |
|   | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |                     | x                     |
|   | Hébergement hôtelier et touristique  |                     | x                     |
|   | Cinéma   |                     | x                     |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | x                   |                       |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | x                   |                       |
|   | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | x<br>Sous condition |                       |
|   | Salles d'art et de spectacles  |                     | x                     |
|   | Equipements sportifs   |                     | x                     |
|   | Autres équipements recevant du public  | x<br>Sous condition |                       |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie  | x                   |                       |
|   | Entrepôt   | x                   |                       |
|   | Bureau   | x                   |                       |
|   | Centre de congrès et d'exposition  |                     | x                     |

**USOJd relatif à Sophia 1 et Sophia 2 avec trois sous-secteurs USOJd1, USOJd1a, USOJd2 et USOJd3 :**

| Destinations                        | Sous-destinations       | Autorisation        | Interdiction |
|-------------------------------------|-------------------------|---------------------|--------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole   |                     | x            |
|                                     | Exploitation forestière |                     | x            |
| Habitation                          | Logement                | x<br>Sous condition |              |

| Destinations   | Sous-destinations  | Autorisation                  | Interdiction     |
|--|--|-------------------------------|------------------|
|  | Hébergement  | x<br>USOJd1 et<br>USOJd3      | x<br>USOJd2      |
| <b>Commerce et activités de service</b>                      | Artisanat  |                               | x                |
|  | Service, commerce de proximité   | x<br>USOJd3                   | x<br>USJd1 et 2  |
|  | Restauration   | x<br>USOJd3                   | x<br>USOJd1 et 2 |
|  | Commerce de gros   |                               | x                |
|  | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |                               | x                |
|  | Hôtels   | x<br>USOJd3 sous<br>condition | x<br>USJd1 et 2  |
|  | Hébergements touristiques  | x<br>USOJd3 sous<br>condition | x<br>USOJd1 et 2 |
|  | Cinéma   |                               | x                |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |                               | x                |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | x                             |                  |
|  | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | x<br>Sous condition           |                  |
|  | Salles d'art et de spectacles  |                               | x                |
|  | Equipements sportifs   | x                             |                  |
|  | Autres équipements recevant du public  | x<br>Sous condition           |                  |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b> | Industrie  | x                             |                  |
|  | Entrepôt   | x                             |                  |
|  | Bureau   | x                             |                  |
|  | Centre de congrès et d'exposition  |                               | x                |

**USOJf et USOJfi relatifs au centre informatique d'Air France :**

| Destinations                               | Sous-destinations              | Autorisation | Interdiction |
|--|--------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b> | Exploitation agricole          |              | x            |
|  | Exploitation forestière        |              | x            |
| <b>Habitation</b>                          | Logement                       |              | x            |
|  | Hébergement                    |              | x            |
| <b>Commerce et activités de service</b>    | Artisanat                      |              | x            |
|  | Service, commerce de proximité |              | x            |
|  | Restauration                   |              | x            |
|  | Commerce de gros               |              | x            |

| Destinations   | Sous-destinations  | Autorisation | Interdiction |
|--|--|--------------|--------------|
|  | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |              | x            |
|  | Hébergement hôtelier et touristique  |              | x            |
|  | Cinéma   |              | x            |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |              | x            |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | x            |              |
|  | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |              | x            |
|  | Salles d'art et de spectacles  |              | x            |
|  | Equipements sportifs   |              | x            |
|  | Autres équipements recevant du public  |              | x            |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b> | Industrie  |              | x            |
|  | Entrepôt   |              | x            |
|  | Bureau   | x            |              |
|  | Centre de congrès et d'exposition  |              | x            |

**USOJg aux Bouillides entrée Sophia route des Crêtes :**

| Destinations   | Sous-destinations  | Autorisation        | Interdiction |
|--|--|---------------------|--------------|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                 | Exploitation agricole  |                     | x            |
|  | Exploitation forestière  |                     | x            |
| <b>Habitation</b>  | Logement   | X<br>sous condition | x            |
|  | Hébergement  |                     | x            |
| <b>Commerce et activités de service</b>                    | Artisanat  | x                   |              |
|  | Service, commerce de proximité   | x<br>sous condition |              |
|  | Restauration   | x<br>sous condition |              |
|  | Commerce de gros   |                     | x            |
|  | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |                     | x            |
|  | Hébergement hôtelier et touristique  |                     | x            |
|  | Cinéma   |                     | x            |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |                     | x            |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | x                   |              |
|  | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |                     | x            |
|  | Salles d'art et de spectacles  |                     | x            |
|  | Equipements sportifs   |                     | x            |

| Destinations  | Sous-destinations                     | Autorisation | Interdiction |
|---|---------------------------------------|--------------|--------------|
|   | Autres équipements recevant du public |              | x            |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie                             | x            |              |
|   | Entrepôt                              | x            |              |
|   | Bureau                                | x            |              |
|   | Centre de congrès et d'exposition     |              | x            |

## ARTICLE USOJ 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### Sur toute la zone USOJ :

Les constructions devront se conformer aux polygones d'emprise définis sur le plan de zonage. Il pourra être autorisés des constructions nouvelles hors de ces polygones à condition de respecter l'article USOJ3.

Les commerces, les services et la restauration autorisés dans la zone USOJ doivent liées aux activités de la technopole.

**Dans les secteurs soumis à un risque naturel d'incendies de feux de forêt, de mouvements de terrain, de retrait gonflement de terrains** tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 9 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.

**Dans les périmètres faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation** définie conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, les constructions, installations et travaux y prenant place doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés en pièce n°6 du présent dossier de PLU.

### Sont autorisées sous condition :

#### Dans tous les secteurs :

Les constructions isolées et enterrées à usage de stationnement, à condition que la dalle supérieure soit aménagée en espaces d'agrément ou de stationnement.

#### Dans toute la zone USOJ :

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

#### Dans les secteurs USOJa, USOJb :

L'extension des constructions existante à usage de crèche.

#### Dans les secteurs USOJb1, USOJc1, USOJd1, USOJd2, USOJd3 :

L'extension des constructions existantes à usage d'équipements scolaires.

#### Dans les secteurs USOJd1 :

L'extension existante de la résidence étudiante.

Les constructions à usage d'équipements scolaires sont admises dans le seul cadre du réaménagement d'un bâtiment existant.

#### Dans le secteur USOJd3 :

Les extensions des hôtels existants légalement sont autorisées.

Les constructions relevant du co-living sont autorisées uniquement sur la Place Sophie Lafitte.

Dans les éléments de protection paysagère inscrit sur le théâtre de verdure, sont autorisés les travaux d'entretien, réhabilitation qui lui sont liés.

Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale à vocation de crèche, uniquement.

Dans le secteur USOJg :

Les restaurants et commerces indispensables aux activités de la technopole.

### ARTICLE USOJ 3 – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres ou de la limite de l'emplacement réservé.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

#### EMPRISE AU SOL :

Dans les secteurs USOJa, USOJb, USOJd, USOJf et USOJg :

##### **En cas de réhabilitation et rénovation :**

Sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage et le site environnant et sous réserve du maintien de la cohérence fonctionnelle et architecturale d'ensemble, pour les unités foncières dont le polygone d'emprise défini au plan de zonage ne présente plus de capacité constructible résiduelle, il pourra être autorisé une extension du bâti existant ou un bâtiment indépendant, hors du polygone, dans le cadre d'un projet de réhabilitation ou de rénovation et dans les conditions suivantes :

- L'extension de la construction existante devra résulter de la restauration en espaces verts de pleine terre ou en espaces verts sur dalle couverte par une épaisseur de terre au moins égale à 0,60 m de terre végétale, des espaces minéralisés par les aires de stationnement et/ou par les voies de desserte propres à chaque unité foncière.
- La surface de l'extension de la construction obtenue ne devra pas excéder 75% de la surface des espaces minéralisés par les aires de stationnement et ou des voies de desserte qui seront restaurés en espace de pleine terre ou espace vert sur dalle couverte par une épaisseur de terre au moins égale à 0,60 m de terre végétale.
- L'emprise au sol obtenue pour l'ensemble de la construction après réhabilitation/rénovation est fixée dans le respect du coefficient de biotope fixé à 65% et dans la limite de 40% d'emprise au sol de l'unité foncière après extension.
- L'extension pourra être réalisée en dehors des polygones d'emprise.
- Les nouvelles constructions devront respecter la topographie, les critères environnementaux et plus globalement d'insertion dans le site.

##### **En cas de démolition/reconstruction totale des bâtiments existants, les polygones d'emprise seront supprimés. Tout nouveau projet devra respecter les règles suivantes :**

L'emprise au sol est fixée à 40% de l'ensemble de l'unité foncière.

Pour les bâtiments à énergie positive ou bâtiment passif, l'emprise au sol pourra atteindre un coefficient maximum de 50%.

Dans le secteur USOJa :

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la totalité de l'unité foncière, pour les terrains nus uniquement.

Dans le secteur USOJd3 :

Une opération de démolition/reconstruction ne sera pas autorisée.

Dans le cadre d'un réaménagement global de la place Sophie Laffite uniquement, les polygones d'emprise seront supprimés et tout nouveau projet devra respecter un coefficient d'emprise au sol de 40 % maximum.

Pour les bâtiments à énergie positive ou bâtiment passif, l'emprise au sol pourra atteindre un coefficient maximum de 50 %.

Dans le secteur USOJf :

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la totalité de l'unité foncière.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions mesurée en tout point des façades à partir du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit ne pourra excéder :

- 14 mètres dans les secteurs USOJa, USOJd, USOJe et USOJg,
- 10,5 mètres dans les secteurs USOJb et les sous-secteurs USOJb1,

Dans le secteur USOJd3 :

La hauteur des bâtiments bordant la place Sophie Laffite devra respecter le caractère ouvert des lieux sur le paysage environnant et présenter des gabarits homogènes. L'espace au cœur de la place ne devra pas être confiné dans un ensemble bâti.

La surélévation du bâtiment existant est autorisée.

Dans le secteur USOJf :

La hauteur des constructions mesurée en tout point des façades à partir du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit ne pourra excéder 14 mètres.

**ARTICLE USOJ 4 – STATIONNEMENT****1- Dans toute la zone comprenant tous les secteurs, pour les véhicules motorisés à l'exclusion des conditions particulières pour les secteurs USOJb1, USOJc1 et USOJd3 détaillées ci-après :**

- 80 % des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol ou dans l'emprise du bâti.
  - o Sauf dispositions contraire exprimées ci-après, pour toute opération comportant une surface de plancher égale ou supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, il est exigé qu'un minimum de 5 % des places de stationnement exigées ci-dessus, arrondi à l'entier supérieur, soit équipé pour le chargement des véhicules électriques (voitures et deux-roues).
  - o un minimum de 3 places équipées pour le chargement des véhicules électriques
- Les emplacements réservés aux cycles devront être sécurisés et couverts.
- Dans le cas d'extension de constructions existantes les normes ci-dessous ne s'appliqueront qu'aux extensions projetées.
- Dans le cas d'une opération de logements sociaux, il ne pourra être exigé plus de 1 place par logement.

| Destinations  | Normes de stationnement de véhicules motorisés  |
|---|---|
| Habitation et hébergement                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 1 place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.</li> <li>· 8 places de stationnement pour 10 logements étudiants (CF. conditions particulières pour les secteurs USOJb1 et USOJc1 ci-après.</li> <li>· 1 place visiteur pour 3 logements</li> </ul>   |
| Commerce, bureaux, artisanat et services de proximité | <i>Artisanat et service de proximité :</i><br>· 1 place de stationnement par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de vente   |
|   | <i>Commerce de détail :</i><br>1 place de stationnement par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de vente<br>1 place de stationnement par tranche de 15 m <sup>2</sup> pour les surfaces commerciales de plus de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher   |
|   | <i>Bureaux :</i><br>1 place de stationnement par tranche de 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher.   |
|   | <i>Restauration :</i><br>1,5 place de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant  |
|   | <i>Hébergement hôtelier et touristique :</i><br>9 places de stationnement pour 10 chambres  |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | 1 place de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de plan d'eau pour le centre nautique.<br>Pour les autres équipements, 1 place pour 4 personnes pouvant être accueillies.<br>Pour les structures d'enseignement supérieur et professionnel : 1 place pour 5 personnes accueillies ».  |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | <i>Pour les activités industrielles :</i><br>Les aires de stationnement sur l'unité foncière doivent être suffisantes pour les véhicules de livraison, de service et des visiteurs d'une part, et pour les véhicules du personnel d'autre part.<br>Pour les véhicules des employés, il doit être aménagé 0,85 aire de stationnement par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.<br><i>Pour les laboratoires de recherches</i> 1 place pour 2 employés. |

| Destinations  | Normes de stationnement deux-roues motorisées  |
|---|--|
| Habitation  | · 1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher  |
| Commerce, bureaux et services de proximité            | <b>Commerces, bureaux et services de proximité :</b><br>· 1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de stationnement.<br><b>Restaurant :</b><br>· 1,5 place pour 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher de restaurant. |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | · 1 place pour 4 personnes accueillies (employés et visiteurs).  |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | · 1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher  |

**Normes de stationnement des vélos :**

Le demandeur devra s'assurer du respect de l'arrêté du 30-06-2022 en matière de stationnement des vélos.

Chaque local à vélos devra être créé de plain-pied avec une alimentation électrique pour la recharge des VAE.

**Normes à respecter pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables, conformément à l'article L 113-12 du code de la construction et de l'habitation.**

|  | Bâtiments résidentiels   | Bâtiments non résidentiels   |
|--|--|--|
| Nombres de place de stationnement à pré-équiper pour des parcs de stationnement supérieurs à 10 places | 100% des places  | 20% des places et un point de charge accessible PMR                                  |
| Réservation de puissance de raccordement pour l'alimentation des infrastructures de recharge           | Au moins 20% de la totalité des places de stationnement avec un minimum d'une place. | Au moins 20% de la totalité des places de stationnement avec un minimum d'une place. |

**a) Conditions particulières pour les sous-secteurs USOJb1 et USOJc1 :**

Pour les constructions à usage d'habitation et hébergement :

Lorsque des opérations spécifiques sont créées pour répondre aux besoins des équipements se trouvant dans les mêmes sous-secteurs, il pourra être tenu compte, pour le calcul du nombre de places de stationnement, d'un foisonnement.

Dans les sous-secteurs USOJb1 et USOJc1, il est exigé une place de stationnement pour les deux roues pour 5 logements.

Dans les sous-secteurs USOJb1 et USOJc1, il est exigé une place de stationnement pour les deux roues pour 100 m<sup>2</sup> surface de plancher pour les salles de restaurant.

Pour restaurants et hébergements hôteliers :

Dans le cas d'un restaurant lié à une résidence étudiante, il n'est pas prévu de place de stationnement.

**b) Conditions particulières pour le sous-secteur USOJd3 :**

Pour les véhicules motorisés :

- 80 % des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol ou dans l'emprise du bâti, pour toute construction nouvelle y compris celle résultant des extensions. Toutefois :
  - o En cas de réhabilitation de bâtiments existants : il ne sera pas exigé 80 % des places dans les bâtiments.
- Résidence sociale de Logements étudiants : il sera exigé 1 place pour 3 logements. Il n'est pas exigé de place pour les visiteurs
- Co-living : Il sera exigé 6 places pour 10 logements. Il n'est pas exigé de place pour les visiteurs.

Pour les 2 roues motorisés :

- Pour les résidences étudiantes : il est exigé 1 place pour 6 logements étudiants
- Sur la place Sophie Laffite uniquement, il est exigé que 50 % minimum des 2 roues motorisées soient situés dans l'emprise des bâtiments.

**ARTICLE USOJ 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Le coefficient de biotope est fixé à 65% de la superficie totale de l'unité foncière.

Dans le secteur USOJd3, dans les éléments de paysage inscrits place Sophie Laffite, les abattages d'arbres sont autorisés à condition d'être strictement indispensables à l'usage et l'entretien du théâtre de verdure existant.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJe

Elle concerne le quartier des Clausonnes et comprend 3 secteurs UJea, UJeb et UJec.

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE UJe 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions générales détaillées au chapitre 1 et les dispositions particulières communes à toutes les zones urbaines détaillées dans le présent chapitre sont applicables à la zone UJ.

| Destinations  | Sous-destinations  | Autorisation                     | Interdiction      |
|---|--|----------------------------------|-------------------|
| Exploitation agricole et forestière                 | Exploitation agricole  |                                  | x                 |
|   | Exploitation forestière  |                                  | x                 |
| Habitation  | Logement   | x                                |                   |
|   | Hébergement  | x<br>sous condition en UJea      | x                 |
| Commerce et activités de service                    | Artisanat  | x<br>UJeb et UJec                | x<br>UJea         |
|   | Service, commerce de proximité   | x<br>UJea<br>UJeb et UJec        |                   |
|   | Restauration   | x                                |                   |
|   | Commerce de gros   |                                  | x                 |
|   | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | x<br>UJea                        |                   |
|   | Hôtels   | x<br>Sous condition              |                   |
|   | Autres hébergements touristiques   | x<br>Sous condition              |                   |
|   | Cinéma   | x<br>UJea                        | x<br>UJeb et UJec |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | x                                |                   |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | x                                |                   |
|   | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | x<br>UJec : clinique vétérinaire |                   |

| Destinations  | Sous-destinations                     | Autorisation      | Interdiction      |
|---|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
|   | Salles d'art et de spectacles         | x<br>UJea         | x<br>UJeb et UJec |
|   | Equipements sportifs                  | x                 |                   |
|   | Autres équipements recevant du public |                   | x                 |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie                             | x<br>UJeb et UJec | x<br>UJea         |
|   | Entrepôt                              | x<br>UJeb et UJec | x<br>UJea         |
|   | Bureau                                | x                 |                   |
|   | Centre de congrès et d'exposition     | x<br>UJea         |                   |

## ARTICLE UJe 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les constructions devront se conformer aux polygones d'emprise définis sur le plan de zonage.

**Dans les secteurs soumis à un risque naturel d'incendies de feux de forêt, de mouvements de terrain, de retrait gonflement de terrains** tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 9 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.

**Dans les périmètres faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation** définie conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, les constructions, installations et travaux y prenant place doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés en pièce n°6 du présent dossier de PLU.

### Sont autorisées sous condition :

- Les constructions isolées et enterrées à usage de stationnement, à condition que la dalle supérieure soit aménagée en espaces d'agrément ou de stationnement.

### Dans le secteur UJea :

La surface de plancher maximale est fixée à 100 000 m<sup>2</sup> dont :

- 60 000 m<sup>2</sup> de commerces dont une partie sera destinée au stockage et une partie pour les surfaces de vente,
- 30 000 m<sup>2</sup> de bureaux, services publics et équipements collectifs, dont équipements à vocation sportive,
- 6 000 m<sup>2</sup> d'hôtellerie
- 4 000 m<sup>2</sup> logements étudiants.

### Dans le secteur UJeb et UJec :

La surface de plancher maximale est fixée à 50 000 m<sup>2</sup> dont :

- 25 000 m<sup>2</sup> maximum pour les bureaux et services,
- 24 300 m<sup>2</sup> maximum les activités industrielles, artisanales et équipements collectifs, dont équipements à vocation sportive,
- 700 m<sup>2</sup> maximum pour les commerces dont 200 m<sup>2</sup> maximum dans le sous-secteur UJeb,
- 15% de la surface de plancher totale des secteurs UJeb et UJec pourront être affectés à du logement.

Dans la zone UJeb :

Les infrastructures liées aux équipements collectifs d'intérêt public en lien avec la future gare TER en sous terrain et le pôle multimodal.

**ARTICLE UJe 3 – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'emprise définis au plan de zonage.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'emprise définis au plan de zonage.

EMPRISE AU SOL :

Les bâtiments doivent s'implanter dans les polygones d'emprise définis au plan de zonage.

Dans le sous-secteur UJeb, les extensions des bâtiments existants ne seront pas autorisées.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :Dans le sous-secteur UJea :

La hauteur à l'égout du toit des constructions est exprimée en cote N.G.F, indiquée au plan de zonage pour le polygone d'implantation.

Dans les sous-secteurs UJeb et UJec:

La hauteur des constructions mesurée en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit ne pourra dépasser la côte NGF indiquée au plan de zonage, pour chaque polygone d'implantation.

Néanmoins :

- Pour les deux secteurs UJeb et UJec, la côte NGF peut être dépassée sans toutefois excéder 15m, pour la construction des complexes sportifs, calculée en tout point des façades du sol naturel à l'égout du toit.
- Pour le seul secteur UJeb, il pourra être admis une hauteur supérieure portée à 155 NGF sur 20% de l'emprise au sol réalisée pour les bâtiments implantés le long de la RD 103.

**ARTICLE UJe 4 – STATIONNEMENT**Dans le secteur UJea :

- Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) définies ci-dessus doivent être réalisées en souterrain ou couvertes en superstructure.
- Seules des aires de livraison et de manœuvre peuvent être réalisées en surface.
- Pour les constructions autorisées dans la zone, il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans le secteur UJeb :

Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Il est notamment exigé à cet effet :

a ) Pour les établissements industriels et artisanaux

Les aires de stationnement sur l'unité foncière doivent être suffisantes pour les véhicules de livraison, de service et des visiteurs d'une part, et pour les véhicules du personnel d'autre part.

En ce qui concerne ces derniers, il doit être aménagé 1 aire de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à un total de 1500 m<sup>2</sup> sur une même unité foncière, 80% des places de stationnement exigibles seront traitées en souterrain.

b ) Pour les bureaux

Une aire de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher à réaliser en souterrain.

c ) Pour les établissements commerciaux

Une aire de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

d ) Pour les constructions à usage d'habitation désignées à l'article UJ2

Deux aires de stationnement par logement.

e ) Pour les restaurants

Une aire et demie pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de restaurant.

Pour les autres équipements, une place pour quatre personnes pouvant être accueillies.

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

**Dans le sous-secteur UJec :**

Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Elles devront être réalisées de préférence sous l'emprise du bâtiment.

Il est notamment exigé à cet effet :

Les normes de stationnement de véhicules motorisés :

a ) Pour les établissements industriels et artisanaux

Les aires de stationnement sur l'unité foncière doivent être suffisantes pour les véhicules de livraison, de service et des visiteurs d'une part, et pour les véhicules du personnel d'autre part.

En ce qui concerne ces derniers, il doit être aménagé 1 aire de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

b ) Pour les bureaux

Une aire de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher à réaliser en souterrain.

c ) Pour les établissements commerciaux

Une aire de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

d ) Pour les constructions à usage d'habitation désignées à l'article UJe2

Deux aires de stationnement par logement.

e ) Pour les restaurants

Une aire et demie pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de restaurant.

Pour les autres équipements, une place pour quatre personnes pouvant être accueillies.

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

**Pour l'ensemble des secteurs de la zone UJ :**

| Destinations  | Normes de stationnement deux-roues motorisées  |
|---|--|
| Habitation  | · 1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher  |
| Commerce, bureaux                                     | <b>Commerces et services :</b><br>· 1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de stationnement.<br><b>Restaurant :</b><br>· 1,5 place pour 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher de restaurant. |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | · 1 place pour 4 personnes accueillies (employés et visiteurs).  |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | · 1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher  |

**Normes de stationnement des vélos :**

Le demandeur devra s'assurer du respect de l'arrêté du 30-06-2022 en matière de stationnement des vélos.

Chaque local à vélos devra être créé de plain-pied avec une alimentation électrique pour la recharge des VAE.

**Normes à respecter pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables, conformément à l'article L 113-12 du code de la construction et de l'habitation.**

|  | Bâtiments résidentiels   | Bâtiments non résidentiels   |
|--|--|--|
| Nombres de place de stationnement à pré-équiper pour des parcs de stationnement supérieurs à 10 places | 100% des places  | 20% des places et un point de charge accessible PMR                                  |
| Réservation de puissance de raccordement pour l'alimentation des infrastructures de recharge           | Au moins 20% de la totalité des places de stationnement avec un minimum d'une place. | Au moins 20% de la totalité des places de stationnement avec un minimum d'une place. |

**ARTICLE UJe 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**Dans le sous-secteur UJea :** Non règlementé.

**Dans les sous-secteurs UJeb et UJec :** Le coefficient de biotope devra représenter 50 % des espaces situés hors des polygones d'implantation et des espaces réservés.

# **CHAPITRE 4**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES**

# DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Les dispositions générales définies au chapitre 1 sont applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles.

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Elles sont précisées pour chaque zone du règlement.

### ARTICLE 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Elles sont précisées pour chaque zone du règlement.

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 3 – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

- Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé. Les clôtures devront être perméables à la petite faune.
- Les portails devront être installés en retrait de l'alignement, à une distance minimale de 5 mètres. Les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et de visibilité pour l'entrée et la sortie des véhicules par l'aménagement de pans coupés.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

- Dispositions définies dans le règlement spécifique de chacune des zones.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES :

- Non règlementé.

#### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Dispositions définies dans le règlement spécifique de chacune des zones.

### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

#### Modalités de calcul de la hauteur

La hauteur maximale des constructions est mesurée :

- du point le plus bas de chaque façade, établi par rapport au niveau du sol naturel ou au niveau du sol excavé,
- jusqu'à l'égout du toit ou du sommet de l'acrotère.

Le calcul de la hauteur frontale inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal.

Ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur maximale les rampes d'accès.

#### **Conditions spécifiques dans le cas de terrains en pente**

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

Pour l'application de la règle de la hauteur frontale, deux bâtiments ne pourront être considérés comme distincts que dans la mesure où leurs nus de façades sont horizontalement séparés d'au moins 7 mètres.

#### Application de la règle

Les hauteurs maximales indiquées dans chaque zone s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions ou surélévations de constructions existantes.

- La hauteur des éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires et les éléments de décor architecturaux ne devront pas excéder 1,50 m au-dessus du niveau de la toiture.
- La hauteur des constructions annexes (garage, abri voiture, abri jardin, ...) implantées sur la limite séparative ou en retrait dans une bande de 5 mètres comptée à partir de la limite séparative la plus proche ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.
- La hauteur des murs de restanques ne pourra excéder 1,50 m. Pour les terrains particulièrement pentus, 2 m peuvent être acceptés.
- La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres, néanmoins, il pourra être admis une hauteur supérieure pour les équipements collectifs : 2,50 mètres.
- Les murs bahuts sont interdits en zone N

***Ces dispositions sont complétées dans le règlement spécifique de chacune des zones.***

## **ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **1- Dispositions générales**

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale des constructions, installations ou aménagements nouveaux ainsi que des évolutions du bâti existant par rapport à leur environnement architectural et paysager, afin de respecter une harmonie d'ensemble.

Ainsi, les constructions doivent s'inscrire dans ce qui constitue le caractère du paysage bâti, en matière d'implantation, de gabarit et de forme urbaine, comme de traitements des façades, des matériaux et des teintes.

L'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire à la construction est interdite. Les matériaux, tels que les carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings non recouverts d'un parement ou enduit... ne peuvent être laissés apparents ni sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les constructions nouvelles ne doivent pas pasticher l'ancien mais démontrer leur cohérence dans le respect du paysage. Le projet architectural tient compte des paramètres urbains du secteur dans une démarche d'accompagnement, sans marquer de rupture.

Les annexes autorisées doivent également s'harmoniser avec les constructions principales.

Les projets peuvent être d'expressions architecturales traditionnelles ou contemporaines, mais pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

## **2- Prescriptions relatives aux éléments de patrimoine bâti, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.**

Pour l'ensemble des éléments repérés sur le document graphique, il sera fait application des dispositions définies à l'article 21 des dispositions générales du présent règlement.

**Ces dispositions sont complétées dans le règlement spécifique de chacune des zones.**

## **ARTICLE 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1- Traitement paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

- Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, adapté à l'échelle du terrain et aux lieux avoisinants, visant à leur non-imperméabilisation et/ou leur végétalisation.
- Des plantations d'essences locales en lien avec le milieu naturel environnant doivent être privilégiées.

### **2- Prescriptions relatives aux éléments de paysage, en application des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

- Pour l'ensemble des éléments repérés sur le document graphique, il sera fait application des dispositions définies aux articles 20 et 22 des dispositions générales du présent règlement.

### **3- Prescriptions relatives à la trame verte et la trame bleue, en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :**

- Pour l'ensemble des espaces inscrits dans la trame verte et bleue, il sera fait application des dispositions définies à l'article 20 des dispositions générales du présent règlement.

### **4- Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

- Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement, récupération des eaux pluviales des toitures pour l'arrosage des jardins et l'utilisation dans les sanitaires...) est encouragée.
- Chaque nouvelle construction devra respecter les dispositions de la réglementation thermique (RT) en vigueur. Dans cette démarche, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovants en matière d'aspect et de techniques de construction pourra être autorisé sous réserve de respecter les sites et paysages et de s'y intégrer.
- Par leur architecture et leur implantation, toutes les constructions neuves devront participer à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, capteurs solaires intégrés, etc.

## ARTICLE 6 – STATIONNEMENT

### 1- Dispositions générales

Le stationnement doit correspondre aux besoins réels des constructions et installations, en fonction de leur destination, de leur importance et de leur localisation.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour véhicules motorisés ou non motorisés :

- toute construction neuve,
- tout changement de destination ou extension susceptibles de générer de nouveaux besoins en stationnement,
- toute reconstruction après démolition.

Dans le cas d'extension de constructions existantes, les normes définies pour chaque zone du PLU ne s'appliqueront qu'aux extensions projetées.

En cas de changement de destination de tout ou partie d'une construction, le nombre de place de stationnement exigé doit correspondre à la destination future.

Le stationnement des véhicules motorisés ou non doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## ARTICLE 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) ouverte(s) à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les caractéristiques et configuration de ces voies doivent :
  - Répondre aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir,
  - Satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile au regard de la nature du trafic et de son intensité.
- Les accès privatifs doivent avoir une largeur de plateforme au moins égale à 3 mètres.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, à l'exception des exploitations agricoles qui entrent dans un dispositif de prévention contre l'incendie de forêt.

## ARTICLE 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

### 1- Eau potable

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur – schéma directeur d'alimentation en eau potable cf. annexe n°10a figurant au dossier de PLU.
- A défaut, elle devra être alimentée par un puits, forage ou captage dans le respect de la réglementation en vigueur – schéma directeur d'alimentation en eau potable cf. annexe n°10a figurant au dossier de PLU.

### **2- Assainissement // Eaux usées**

- Toute construction ou installation nouvelle ou toute extension de construction existante doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.
- Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain.
- Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées, doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur - zonage d'assainissement cf. annexe n°10b figurant au dossier de PLU. Ils doivent être conçus de façon à pouvoir mettre le circuit hors réseau et permettre un raccordement direct au réseau public si un futur réseau public venait à être réalisé.

### **3- Assainissement // Eaux pluviales**

- La collecte et le traitement des eaux pluviales devront se conformer aux dispositions du zonage pluvial en vigueur (cf. annexe n°10c figurant au dossier de PLU).

### **4- Infrastructures et réseaux de communication électronique**

- La création ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication (téléphone, réseau câblé ou autre) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, chaque doit que les conditions techniques ou économiques le permettent.
- Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

### **5- Traitement des déchets**

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A correspond aux secteurs à vocation agricole de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend un secteur avec des dispositions particulières :

- Secteur Ap du Clot de Brassat : zone agricole paysagère dans laquelle aucune construction n'est autorisée.

**Les dispositions générales détaillées au chapitre 1 et les dispositions particulières communes aux zones agricoles et naturelles détaillées dans le présent chapitre sont applicables à la zone A et son secteur Ap.**

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE A 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

| Destinations  | Sous-destinations  | Autorisation       | Interdiction |
|---|--|--------------------|--------------|
| Exploitation agricole et forestière                 | Exploitation agricole  | x                  |              |
|   | Exploitation forestière  |                    | x            |
| Habitation  | Logement   | x (sous condition) |              |
|   | Hébergement  |                    | x            |
| Commerce et activités de service                    | Artisanat et commerce de détail  |                    | x            |
|   | Restauration   |                    | x            |
|   | Commerce de gros   |                    | x            |
|   | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |                    | x            |
|   | Hôtels   |                    | x            |
|   | Autres hébergements touristiques   |                    | x            |
|   | Cinéma   |                    | x            |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |                    | x            |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | x                  |              |
|   | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |                    | x            |
|   | Salles d'art et de spectacles  |                    | x            |
|   | Equipements sportifs   |                    | x            |
|   | Autres équipements recevant du public  |                    | x            |
| Autres activités des secteurs                       | Industrie  |                    | x            |
|   | Entrepôt   |                    | x            |
|   | Bureau   |                    | x            |

| Destinations            | Sous-destinations                 | Autorisation | Interdiction |
|-------------------------|-----------------------------------|--------------|--------------|
| secondaire et tertiaire | Centre de congrès et d'exposition |              | x            |

## ARTICLE A 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### Interdiction de certains usages et affectations du sol :

Sont interdits les dépôts de matériaux (objets, gravats issus du BTP, industriels, artisanaux, rémanents, véhicules, ...).

### Limitation de certains usages et affectations du sol :

Dans toute la zone, à l'exception du secteur Ap, sont autorisés sous condition :

**Dans les secteurs soumis à un risque naturel d'incendies de feux de forêt, de mouvements de terrain, de retrait gonflement de terrains** tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 9 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.

**Dans les périmètres faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation** définie conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, les constructions, installations et travaux y prenant place doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés en pièce n°6 du présent dossier de PLU.

### **Les constructions à usage agricole devront respecter les conditions suivantes :**

- Tout type de constructions agricoles pourra être autorisé sous réserve que le demandeur démontre : l'existence d'une exploitation agricole et la nécessité de la construction pour les besoins de l'activité agricole.
- L'implantation des constructions agricoles doit être réfléchie en regroupant les bâtiments et construction d'une même exploitation pour réduire la consommation d'espaces agricoles, limiter les déplacements au sein même de l'exploitation, diminuer les conflits de voisinage en prenant en compte la localisation d'habitations de tiers.
- La superficie du bâtiment doit être en cohérence avec les besoins de l'exploitation et les superficies exploitées.
- Une attention particulière sera portée à la préservation de la surface utile/exploitée.

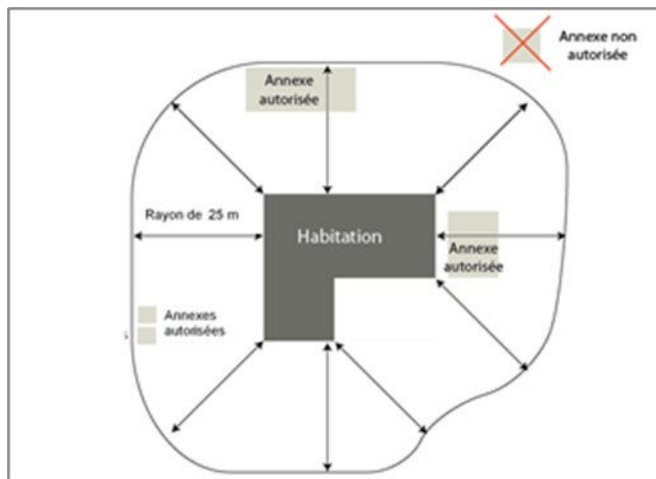
### **Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exclusion des piscines, sous réserve de la réglementation en vigueur liée aux risques naturels et à condition :**

- quelles soient directement nécessaires au logement des personnes attachées au fonctionnement d'une exploitation agricole,
- que la superficie maximale ne dépasse pas de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- que par unité d'exploitation le nombre de construction à usage d'habitation soit limité à un seul logement

**Les bassins agricoles** sous réserve de servir exclusivement à l'irrigation et disposant d'un système antimoustique.

**Les constructions existantes les adaptations, réfections, surélévations et extensions mesurées des constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sous réserve de la réglementation en vigueur liée aux risques naturels, doivent respecter les conditions suivantes :**

- la surface de plancher des extensions et des annexes du bâtiment d'habitation est plafonnée à 30% de la surface de plancher existante et sans dépasser 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction après extension. Une seule extension est autorisée,
- que les annexes à l'habitation soient situées dans un rayon de moins de 25 mètres du bâtiment principal à usage d'habitation,
- que ces adaptations, réfections, surélévations et extensions ne compromettent pas les activités agricoles ou la qualité paysagère du site.



**Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, (tels que des abris pour arrêts de transports collectifs, sentiers piétons, installations sanitaires...), au passage des réseaux d'infrastructure publics (eau, assainissement, ..., à condition d'assurer :**

- leur bonne insertion dans le site, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers (art. R 123-7 du code de l'urbanisme) ;
- leur compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole et pastorale ;

**Les constructions permettant la transformation et la vente des produits issus de la production sur place sous réserve de respecter les conditions suivantes :**

- être implantées en prolongement ou dans un rayon de 25m des constructions existantes dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher totale
- ne pas porter atteinte à l'intégrité des surfaces cultivables

Cette activité de vente devra répondre à la réglementation des ERP.

**Dans le secteur Ap :**

Seuls sont autorisés :

- Les bassins agricoles sous réserve de servir exclusivement à l'irrigation et disposant d'un système antimoustique.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à vocation agricole qui ont une existence légale dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire pour les constructions existantes d'au moins 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sous réserve que l'extension ne dépasse pas 20 % de la surface existante et à condition que la superficie maximale ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après travaux. Pour les bâtiments agricoles, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 80 m<sup>2</sup>. Aucun changement de destination ou extension n'est autorisé pour du logement.
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, (tels que des abris pour arrêts de transports

- collectifs, sentiers piétons,...), au passage des réseaux d'infrastructure publics (eau, assainissement, ..., à condition d'assurer :
- leur bonne insertion dans le site, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers (art. R 123-7 du code de l'urbanisme) ;
  - leur compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole.

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE A 3 – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'axe des voies existantes ou futures au moins égale à 40 mètres de la RD 103 et 20 mètres de la RD 35.
- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des autres voies au moins égale à 5 mètres.
- Les serres doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à la hauteur de leur pied droit avec un minimum de 5 mètres

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

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

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES :

- Non règlementé.

#### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et ses annexes est limitée à 200 m<sup>2</sup> au total.

#### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

- La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit ne pourra excéder 7 mètres La hauteur des éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires et les éléments de décor architecturaux ne devront pas excéder 1,50 m au-dessus du niveau de la toiture.
- La hauteur des constructions annexes à usage de stationnement (garage - abri voiture) implantées sur la limite séparative ou en retrait dans une bande de 5 mètres comptée à partir de la limite séparative la plus proche ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 3 mètres au faitage.
- Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible, constituées de grillage ou haies végétales uniquement. Tout mur bahut de clôture est limité à 50 cm. La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N correspond à des espaces naturels et forestiers présentant une forte sensibilité écologique, hydrologique ou paysagère.

A l'intérieur de la zone N, des zones naturelles spécifiques sont identifiées :

Il est créé plusieurs secteurs :

- secteur Nc relatif aux cimetières (village et Darbousson)
- secteur Ne relatif aux réservoirs d'eau potable,
- secteur Ng à usage golfique (Val Martin et golf de Cannes-Mougins)
- secteur Nh à usage de centre équestre (Argeville et les Macarons)
- secteur NL à usage de loisirs et de sports pouvant accueillir en outre, des jardins familiaux
- secteur Nm relatif à l'ancien camp de Harkis dans le secteur de Pré de Bâti
- secteur Npv à destination de production photovoltaïque dans le secteur du Trou de Béget.

Les dispositions générales détaillées au chapitre 1 et les dispositions particulières communes aux zones agricoles et naturelles détaillées dans le présent chapitre sont applicables à la zone N.

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE N 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

| Destinations                        | Sous-destinations   | Autorisation       | Interdiction |
|-------------------------------------|---|--------------------|--------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole   |                    | x            |
|                                     | Exploitation forestière                                       | x                  |              |
| Habitation                          | Logement  | x (sous condition) |              |
|                                     | Hébergement   |                    | x            |
| Commerce et activités de service    | Artisanat et commerce de détail                               |                    | x            |
|                                     | Restauration  |                    | x            |
|                                     | Commerce de gros  |                    | x            |
|                                     | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle |                    | x            |
|                                     | Hébergement hôtelier et touristique                           |                    | x            |
|                                     | Cinéma  |                    | x            |

|  |  |                     |   |
|--|--|---------------------|---|
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |                     | x |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | x                   |   |
|  | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |                     | x |
|  | Salles d'art et de spectacles  |                     | x |
|  | Equipements sportifs   |                     | x |
|  | Autres équipements recevant du public  | x<br>sous condition |   |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b> | Industrie  |                     | x |
|  | Entrepôt   |                     | x |
|  | Bureau   |                     | x |
|  | Centre de congrès et d'exposition  |                     | x |

## ARTICLE N 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### Interdiction de certains usages et affectations du sol :

Sont interdits les dépôts de matériaux (objets, gravats issus du BTP, industriels, artisanaux, rémanents, véhicules, ...).

### Limitation de certains usages et affectations du sol :

**Sont autorisés sous condition :**

**Dans les secteurs soumis à un risque naturel d'incendies de feux de forêt, de mouvements de terrain, de retrait gonflement de terrains** tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 9 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.

**Dans les périmètres faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation** définie conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, les constructions, installations et travaux y prenant place doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés en pièce n°6 du présent dossier de PLU.

**Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces**, (tels que des abris pour arrêts de transports collectifs, sentiers piétons, installations sanitaires...), **au passage des réseaux d'infrastructure publics** et leurs réseaux (eau, assainissement, ...) sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

**L'exploitation des oliveraies**, à condition de ne pas détériorer l'aspect boisé et naturel du terrain d'exploitation et sans aménagement ni constructions.

**Pour les constructions existantes, sont autorisées les adaptations, réfections, surélévations et extensions mesurées des constructions à usage d'habitation, leurs annexes et les piscines, sous réserve de la réglementation en vigueur liée aux risques naturels et à condition :**

- que les constructions à usage d'habitation disposent d'une existence légale et d'une surface de plancher d'au moins 50 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,

- une seule extension mesurée des constructions existantes est possible dans la limite de 30% de la surface de plancher totale, existante à la date d'approbation du PLU et à condition que la construction ait une existence légale. La surface de plancher totale après extension ne devra pas excéder 200 m<sup>2</sup> sur l'unité foncière.
- que les annexes à l'habitation soient situées dans un rayon de moins de 25 mètres du bâtiment principal à usage d'habitation et que la surface de plancher de l'ensemble de ces annexes soit limitée à 25 m<sup>2</sup> au total.
- que ces adaptations, réfections, surélévations et extensions ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

### Secteur Nc :

- les installations et les constructions nécessaires et liées au fonctionnement et à la gestion du cimetière,
- les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage,
- les constructions à usage de salle de recueillement.

### Secteur Ne :

- Les installations et les constructions nécessaires et liées au fonctionnement et à la gestion des réservoirs d'eau potable existants,
- Les installations et les constructions nécessaires et liées à la défense incendie au fonctionnement et à la gestion des réservoirs d'eau potable existants,
- Les installations et les constructions nécessaires et liées à la gestion, l'entretien et l'exploitation du Parc Départemental.

### Secteur Ng :

- les ouvrages, installations et constructions liées et nécessaires à la pratique du golf y compris les locaux de maintenance qui leurs sont liés.

### Secteur Nh :

- les installations et constructions liées et nécessaires à l'activité du centre équestre,
- l'aménagement des locaux à usage d'habitation liés au gardiennage, à la surveillance des locaux et installations admises ci-dessus dans le bâti existant.

### Secteur NL :

- les constructions limitées à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et les installations nécessaires à la pratique, à l'animation et à l'usage d'aires de loisirs, de sports,
- les réserves à outils pour les jardins familiaux limités à 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### Secteur Nm :

- une seule construction à vocation mémorielle, dans la limite de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- les ouvrages et installations liées et nécessaires à l'installation, le fonctionnement et la gestion d'un lieu mémoriel

### Secteur Npv :

- les ouvrages, installations et constructions liées et nécessaires à l'installation, le fonctionnement et la gestion d'une centrale photovoltaïque au sol

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,  
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****ARTICLE N 3 – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

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

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

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

**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :**

Dans le secteur Nm, l'emprise au sol de la construction à vocation mémorielle est limitée à 120 m<sup>2</sup>.

**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

- La hauteur des constructions et des serres mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit ne doit pas excéder 7 mètres.
- La hauteur du bâtiment après aménagement ou extension ne doit pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- La hauteur des réserves à outils et des abris de jardin familiaux autorisés en zone NL ne pourra excéder 2,5 mètres à l'égout du toit et 3 mètres au faîtage.

Dans le secteur Nm : la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres à l'égout du toit.

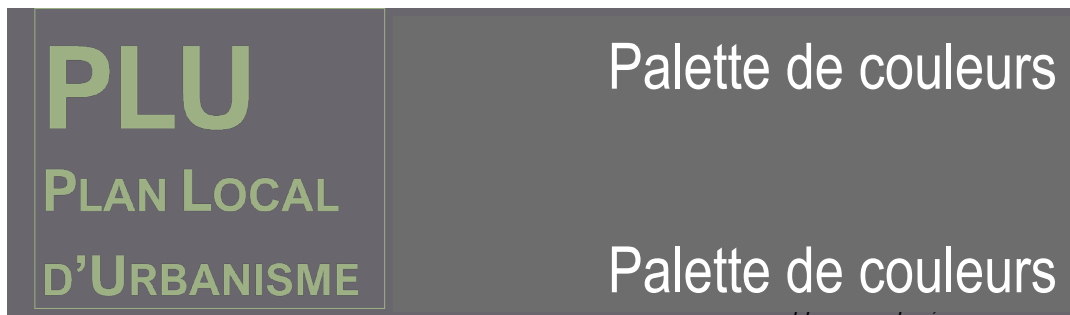
**ARTICLE N 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET  
PAYSAGERE****Règles particulières aux réserves à outils et aux abris de jardins familiaux autorisés en zone****NL :**

- La toiture sera à une pente, en tuiles rondes ou romanes. La ligne de faîtage sera parallèle à la courbe de niveau. La rive sera orientée du côté de l'entrée.
- L'ouverture sera limitée à une porte. Tout matériau représentant un aspect dégradé sera interdit.
- Les murs extérieurs pourront être teintés dans la masse ou peints de couleurs légères et neutres, à l'exclusion de toute couleur vive ou trop voyante. L'emploi du vernis est interdit.

**Dans le secteur Nm :**

La construction devra respecter la volumétrie et le type d'implantation d'origine et s'établir dans la mesure du possible sur les dalles déjà existantes.

# ANNEXES



**Palette de teintes (liste non exhaustive)**

Afin de guider et conseiller le public dans sa recherche, une sélection de teintes à mettre en œuvre est proposée. L'usage des teintes laiteuses ou blanchâtres est interdit.

Des échantillons devront être présentés sur place pour être validés par l'Architecte des Bâtiments de France **avant tout début de travaux**.

*Pour les façades :*



*Pour les soubassements :* Idem teinte façade mais plus foncé

*Pour les encadrements :*



*Pour les menuiseries :*



*Pour les ferronneries :*





Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Valbonne fait la promotion des bâtiments à très faible consommation d'énergie, pouvant aller au-delà de la réglementation thermique actuelle (RT 2012) et même de la future réglementation Bâtiment Responsable 2020. Pour cela, il indique la possibilité de promouvoir les bâtiments passifs.

## De quoi parle-t-on ?

**Un bâtiment passif repose sur l'idée que « la chaleur dégagée à l'intérieur de la construction par les êtres vivants et les appareils électriques ajoutée à celle apportée à l'extérieur par l'ensoleillement peut suffire à répondre aux besoins de chauffage du bâtiment qui devient de fait « passif ».** *Un bâtiment occupé qui conserve la chaleur interne n'a pas besoin d'équipement de chauffage pour rester agréable à vivre » (source La Maison Passive France).*

Dans notre région à fort ensoleillement, ce principe peut aisément être respecté, les équipements de chauffage pouvant être réduits au strict nécessaire (seul sèche serviette ou à un simple radiateur électrique d'appoint parfois nécessaire).

**Le bâtiment passif se caractérise par une orientation optimale avec des ouvertures au sud, une isolation renforcée et des vitrages très performants.** Au-delà de la technique, c'est la conception du bâtiment qui est particulièrement importante avec une réduction considérable des ponts thermiques et ce, grâce à une très forte étanchéité à l'air du bâtiment.

L'été, le bâtiment passif va se comporter de façon très satisfaisante grâce à l'inertie du bâtiment (qui peut se refroidir la nuit), les protections solaires (tels que les brise-soleil orientables) et une optimisation de la ventilation et du renouvellement d'air. Il s'agit là encore d'une question de qualité : qualité du projet et qualité de la construction, depuis la conception à la réalisation. La climatisation devient de ce fait inutile.

De tels bâtiments se développent un peu partout en France et dans le monde (Allemagne, Autriche, Etats Unis, Chine, Australie...); ils vont devenir, comme le soulignent deux parlementaires français, « *le standard de demain de la construction* » (Rapport de l'Office Parlementaire d'Evaluation des Choix Scientifiques et Technologiques, 2014).

Les maîtres d'ouvrage peuvent ensuite souhaiter produire leur propre électricité (avec des panneaux photovoltaïques). Le bâtiment peut alors beaucoup plus facilement et surtout économiquement devenir à énergie positive que s'il respectait seulement la réglementation en vigueur.

## Pourquoi ?

Un bâtiment passif occasionne une dépense annuelle de chauffage de l'ordre de 100 € par an pour une maison de 130 m<sup>2</sup> et surtout une indépendance vis-à-vis des hausses attendues des prix de l'énergie.

On peut résumer ainsi l'intérêt du standard passif (évalué selon les règles définies par la Maison Passive France, en particulier avec le logiciel de calcul énergétique PHPP) :

- Des charges de chauffage quasi nulles et donc une amélioration du pouvoir d'achat des ménages (propriétaires occupants ou locataires).
- Un confort (même température partout dans la maison, absence de courant d'air) et une qualité sanitaire garantis.
- L'éradication des énergies fossiles dans la maison individuelle.
- La diminution des émissions de gaz à effet de serre.
- Une montée en compétence de l'ingénierie dans le bâtiment, contribuant à réduire fortement le nombre de pathologies.

Le choix de l'architecte et du bureau d'études thermiques est crucial, le bâtiment passif étant un compromis entre les choix architecturaux, les attentes du maître d'ouvrage (confort, santé, budget) et les contraintes de l'ingénieur (dont il faut s'assurer qu'il est bien formé au passif, diplômé Concepteur Européen Bâtiment Passif ou CEPH).

Pour en savoir plus [www.lamaisonpassive.fr](http://www.lamaisonpassive.fr)



VALBONNE  
SOPHIA ANTIPOLIS

# PLU

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Eléments du patrimoine bâti et naturel remarquable identifiés dans les documents graphiques, à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme



VALBONNE  
SOPHIA ANTIPOLIS

L'ensemble des éléments du patrimoine bâti et naturel à protéger au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme sont définis dans l'article 22 des dispositions générales du présent règlement. Les éléments remarquables identifiés graphiquement dans le PLU sont définis dans la présente liste annexe non exhaustive.

### ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI IDENTIFIES DANS LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Pour les bâtiments historiques, anciens, toute démolition/reconstruction est interdite et si reconstruction nécessaire celle-ci doit se faire à l'identique (y compris matériaux).

Pour les bâtiments contemporains, il faut nécessairement consulter en amont l'architecte si cela est possible. Dans tous les cas, le projet devra tenir compte de la philosophie/idée générale/identité voulue par l'architecte et respecter la qualité architecturale et les matériaux.

N°1

**Désignation**

**Eglise paroissiale et cloître**

Rue de la Paroisse (Village)

**Photo aérienne**



**Protection**

L'intégralité de l'ensemble religieux

**Photo**



**Observations**

XIIème siècle - Monument historique de style roman / Lieu de culte / ERP

Installée sur la rive gauche de la Brague, cet ensemble religieux révèle une architecture harmonieuse, et constitue l'un des plus remarquables éléments historiques de style roman, en Provence.

Le site aujourd'hui se compose des bâtiments conventuels disposés autour du cloître, de l'église et de la chapelle Saint-Esprit.

Les bâtiments conventuels sont groupés autour d'un petit cloître rectangulaire. A l'étage toute la longueur du bâtiment est occupée par le dortoir des moines et la salle des archives ou chambre de l'abbé qui jouxte le transept. Il ne reste aucun vestige du cloître ; la présence de corbeaux atteste son existence passée. Dans la cour du cloître, un armarium (l'endroit où l'on conservait les livres et où étaient reçus les antiphonaires, évangiles lors des divers services) est accolé à l'église.

L'église paroissiale se constitue d'une seule nef de trois travées, d'un long transept dont chaque bras s'ouvre sur une chapelle rectangulaire, et d'un chœur, à chevet plat. C'est une architecture très dépouillée où les murs « bruts », sont sans moulures, ni ornements. Les parties les plus anciennes de l'édifice sont construites en moyen appareil très soigné, à joints fins. La voûte en berceau brisé a été refaite au XVIIe siècle et le clocheton roman du transept est remplacé par un clocher quadrangulaire, en 1853. En 1630, la chapelle Saint Esprit vint s'accoler au mur nord. Il en reste actuellement la nef centrale qui est destinée à accueillir des expositions de diverses sortes.

L'édifice garde aujourd'hui toute sa beauté et sa pureté d'origine, en grande partie grâce au centre culturel de Valbonne qui, à partir de 1969, a assuré la restauration du chœur, du transept et des croisillons de la chapelle latérale nord, puis la réfection des toitures, en 1974.

N°2

**Désignation**

**Chapelle Saint-Roch**

Allée Louis Raybaud (Vignasse)

**Protection**

L'intégralité de la chapelle et parvis

**Observations**

XVII<sup>e</sup> siècle  
Chapelle construite à proximité de la route de Cannes se caractérise par son porche percé de 3 arcs plein cintre permettant d'accéder à l'édifice (fonctionne comme un espace intermédiaire entre le sacré et le profane). Intérieur éclairé par une entrée vitrée à l'est et par deux petites baies plein cintre,

**Photo aérienne**



**Photo**



situées au nord et au sud. Il s'agit d'un édifice à la facture soignée avec ses génoises, encadrements, chaînages, grilles et clocheton. Saint-Roch, patron des cultivateurs et protecteur des troupeaux est un des saints patrons de Valbonne, vénéré dans tout le midi (lors de la fête de Saint-Roch, les animaux sont encore bénis).

N°3

**Désignation**

**Chapelle Saint-Bernardin**

Rue de la Brague (Village)

**Protection**

L'intégralité de la chapelle

**Observations**

XVI<sup>e</sup> siècle  
Elle est la première à être édifée dans le village (intra-muros). Conçue selon un plan rectangulaire, située rue de l'Hôtel Dieu, cette chapelle bénéficie à son entrée, d'une grande esplanade, accessible par quelques marches depuis le niveau de la route. Cette grande bâtisse est relativement peu éclairée à l'intérieur et dégage une certaine sobriété de l'extérieur (dans le traitement des ouvertures et celui des murs de façades puisque seuls les murs visibles avec un certain recul, sont enduits).

**Photo aérienne**



**Photo**



Seulement deux grandes ouvertures, situées en vis-à-vis d'un immeuble d'habitation récent, apparaissent sur le mur gouttereau, ce qui ne permet plus à la lumière de pénétrer de façon optimale. Les seuls éléments de décors sont les génoises (présentes sur la façade principale et le mur gouttereau). La façade est surmontée d'un clocher-mur. En plus de sa fonction religieuse, cette chapelle des Pénitents Blancs remplissait une fonction sociale car elle était un lieu de réunion où l'on discutait des intérêts de la collectivité. Actuellement, c'est une salle omnisport.

N°4

**Désignation**

**Aven de la Mort de Lambert**  
Chemin de la Colle et Devinson

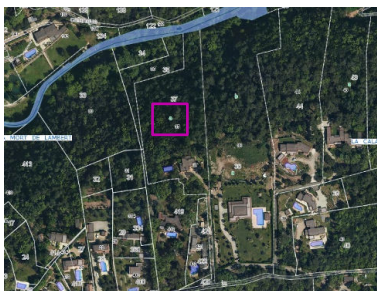
**Protection**

Laisser en l'état ce puit naturel

**Observations**

Découvert en 1986, cet aven (Puits naturel formé en région calcaire, par dissolution ou effondrement de la voûte de cavités karstiques) est situé au point le plus élevé de l'arête du Devinson dominant la Brague. Cette cavité prend naissance à la surface du sol, et se subdivise en une série de trois salles reliées par des passages verticaux, jusqu'à une profondeur de 40 mètres. Elle est en partie aménagée en tombe collective (les restes d'au moins 16 individus. La présence de foyers, de restes fauniques, de fragments de grands vases, autorise à penser que ces grottes pouvaient être aussi utilisées comme lieu de stockage de nourriture, voire d'abri-refuge temporaire et pas uniquement comme

**Photo aérienne**



lieu sépulcral.

N°5

**Désignation**

**Domaine de la Sylviane**  
Chemin de de Peyniblou

**Protection**

Les bâtiments existants et l'olivieraie exploitée

**Observations**

Ancien bâtiment agricole dominant une plaine plantée d'oliviers. Cette bastide possède à la fois un caractère rural à travers le positionnement et les dimensions de ses ouvertures et un caractère soigné constitué par ses escaliers monumentaux, ses génoises et ses enduits de façade. Ce domaine est actuellement une grande propriété de Valbonne.

**Photo aérienne**



**Photo**



Cette bastide dominait une plaine plantée d'oliviers et semée de blé. Elle a conservé ses oliviers mais aussi d'autres essences méditerranéennes qui y ont été depuis introduites. La bâtisse possède un caractère rural, à travers le positionnement et le dimensionnement des ouvertures qui sont effectuées de manière aléatoire et à la fois soignée, part ses escaliers monumentaux, ses génoises et les pierres enduites.

N°6

**Désignation**

**Ferme Bermond et  
oliveraie**

Rue de la Haute vigne

**Protection**

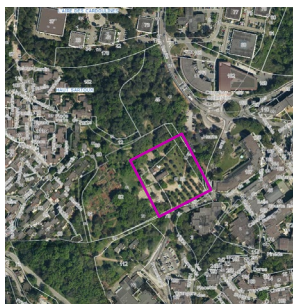
Les bâtiments anciens et rénovés,  
l'oliveraie

**Observations**

*XVII - XVIII siècles*

Cette ferme constituée de l'habitation et de ses dépendances est située sur le site de Sophia Antipolis à Valbonne. Elle est entourée par les quartiers de Garbejaire et du Haut-Sartoux. A l'époque, une vaste ferme du nom de Sartoux dominait les terres cultivées de la famille Bermond. Elle révèle les caractéristiques architecturales d'un habitat rural traditionnel à travers ses ouvertures percées selon les besoins de l'époque, les murs en pierres de calcaire hourdées et l'arrière de la maison tourné vers les dépendances.

**Photo aérienne**



**Photo**



Elle a été réhabilitée par la

commune afin d'en faire un équipement public pour les associations aménagée en maison de rencontres culturelles. Le terrain situé au sud du bâtiment est constitué d'une oliveraie remise en état de production.

N°7

**Désignation**

**Moulin de l'Éganaude**

Rue Albert Caquot

**Protection**

Les vestiges

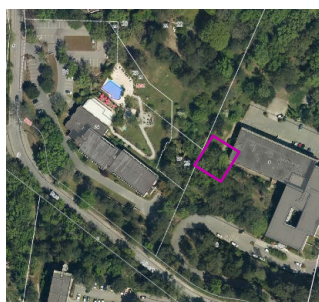
**Observations**

Très ancien moulin installé à proximité de la Bouillide dont il ne reste plus aujourd'hui que quelques vestiges.

Ce moulin a la particularité d'avoir utilisé pour son fonctionnement une partie de l'aqueduc romain d'Antipolis qui aurait été en partie modifié dans ce but.

L'eau y actionnait une roue à aube horizontale qui était unique. Il ne reste aujourd'hui que quelques vestiges du moulin de l'Éganaude qui ont été préservés lors de la construction de l'hôtel Ibis à Valbonne.

**Photo aérienne**



**Photo**



Aucune étude archéologique ni protection n'ont été engagées

sinon un relevé architectural par des ingénieurs du CNRS en 1982. Des éléments (cuve et meule) ont été déposés place Sophie Laffite à la construction de l'hôtel.

N°8

**Désignation**

**Aqueduc romain**

Parc de la Bouillide

**Protection**

Vestiges de l'aqueduc sur l'ensemble de son linéaire

**Observations**

Cet aqueduc romain, vieux de plus de 2000 ans, avait une longueur de 16 kilomètres et alimentait Antipolis. Parti à 125 mètres d'altitude à la Bouillide, le conduit quitte le territoire de Valbonne à 85 mètres. Ce conduit enjambe les vallons faute de siphons pour les traverser. Après l'effondrement des ponts, l'aqueduc a continué en amont à alimenter en énergie des moulins, tel celui de l'Eganaude dont on voit les ruines à côté de l'hôtel Ibis.

N°9

**Désignation**

**Briqueterie des Clausonnes**

Route du Parc

**Photo aérienne**



**Protection**

Bâtiment et élément architectural caractéristique

**Photo**



**Observations**

La briqueterie qui n'est plus en fonctionnement abrite encore tous les locaux nécessaires au stockage, au lavage, au moulage, à la cuisson et au séchage des briques.

Il s'agit d'un bâtiment de grande taille, assez dégradé, dernier

vestige d'une activité importante sur le territoire communal.

N°10

**Désignation**

**Ferme de la Gonelle**

Chemin de la Colle et Devinon

**Protection**

Bâtiment et restanques

**Observations**

Bâtiment agricole dominant de grandes restanques de pierre sèche, anciennement cultivées qui accueillait probablement des oliviers et des arbres fruitiers.

**Photo aérienne**



N°11

**Désignation**

**Pont à une arche de l'aqueduc romain d'Antipolis**

Chemin des Trois Moulins

**Protection**

Vestige de l'aqueduc

**Observations**

Il s'agit là d'un élément aérien (pont-aqueduc) non encore protégé (en cours), situé en pleine forêt et qui permettait à l'aqueduc de franchir un petit vallon. Pont à une arche en partie effondrée. Une partie a été restaurée.

**Photo aérienne**



**Photo**



N°12

**Désignation**

**Moulin des Clausonnes**

Chemin des Trois Moulins

**Protection**

Bâtiments, moulin, bassin, parc paysager et œuvres d'art

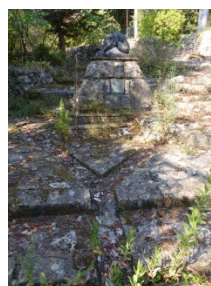
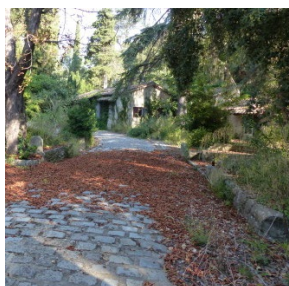
**Observations**

Dernier moulin du territoire communal conservé en état de fonctionnement, le bâtiment possède encore l'ensemble des aménagements liés à son fonctionnement : canal d'arrivée d'eau, bassin de mise en charge, roue d'entraînement, meules, décantation etc ...

**Photo aérienne**



**Photo**



Il est situé dans une propriété anciennement de renom à Valbonne (famille Abry) qui abrite un parc paysager, comportant des essences rares, des œuvres d'artistes.

**N°13**

**Désignation**

**Four à pain des Clausonnes**  
Hameau des Clausonnes

**Photo aérienne**



**Protection**

L'intégralité du four

**Photo**



**Observations**

Situé au cœur du hameau des Clausonnes (limite sud-est du territoire), il est construit en pierre semi dure de Biot, la partie intérieure est de forme hémisphérique.

Ce four fonctionnait régulièrement jusqu'à la dernière guerre mondiale.

**N°14**

**Désignation**

**Grand Béal ou Béal Saint Roch**  
Canebiers (Vignasse)

**Photo aérienne**



**Protection**

L'intégralité du béal sur l'ensemble de son linéaire

**Photo**

**Observations**

Le Grand Béal permettait aux moines chalaisiens de capter la Brague afin d'alimenter en eau les berges. Suivant une convention précise, il desservait les potagers et les canebiers, ainsi que l'ancien moulin des moines, situé près de l'abbaye. Il franchissait plusieurs petits vallons, sur un canal taillé dans une pierre monolithique. Soigneusement restauré en 2002, ce béal est le support des jardins familiaux, anciens

potagers de l'époque qui ont été réhabilités par la municipalité afin de permettre aux habitants de renouer avec les traditions agricoles les plus anciennes.

**N°15**

**Désignation**

**Lavoir du Parrou**  
Chemin du Parrou

**Protection**

L'ouvrage et le béal

**Observations**

Il sera construit au quartier du Pin. Ce n'est qu'en 1920, plus de cinquante ans plus tard, qu'un lavoir convenable sera construit au bas du vallon de Cuberte, au chemin du Parrou.

**Photo aérienne**



**Photo**



Il emprunte l'eau de la Sarssidou, destinée à l'époque à augmenter le débit du grand béal. Il se situe bien loin du village.

hauteur de femme, et on ne se casse plus le dos, à genoux au bord de la Brague.

Mais l'eau claire y coule à

**N°16**

**Désignation**

**Fontaine et abreuvoir** Rue Grande (Village)

**Protection**

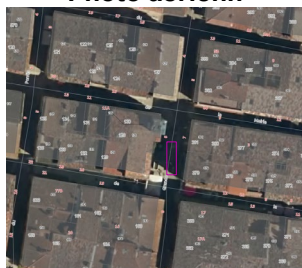
L'intégralité de la fontaine et de l'abreuvoir

**Observations**

*IX<sup>e</sup>ème siècle*

Située devant l'ancienne mairie rue Grande, la fontaine, datant d'Août 1834, se compose d'une colonne centrale qui s'élève sur la base d'un carré. Sur chaque côté de ce parallépipède se trouve un bec verseur en pierre monolithique qui alimente en eau une vasque. Située à mi-hauteur de la colonne, cette vasque est constituée de quatre demi-cercles, moulurés sur les parties supérieures. L'ensemble est disposé sur un socle de béton, constituant un emmarchement par rapport au sol de la rue Grande. Il est percé d'une grille, qui permet de

**Photo aérienn**



**Photo**



recueillir la surverse de la fontaine.

L'abreuvoir est une pierre monolithique déposée à même le sol. Il se compose d'une partie basse, qui constitue le socle du récipient et d'un massif principal qui renferme l'eau. Ce massif est légèrement bombé à sa base et évasé au point le plus haut, tel une baignoire. Deux pièces métalliques permettent d'évacuer le trop-plein de l'abreuvoir.

N°17

**Désignation**

**Fontaine**  
Bd Gambetta

**Protection**

L'intégralité de la fontaine et murs en pierre

**Observations**

Elle a été la seule fontaine, hors village, à alimenter celui-ci jusqu'au début du XIXe siècle. La Brague servait alors d'abreuvoir, de lavoir et d'égout. Cette fontaine est un élément traité de manière très dépouillée. Sans sculpture ni vasque élaborée, elle est constituée uniquement de deux pierres monolithiques, posées l'une à côté de l'autre, dont le point le plus haut arrive au niveau de la route de Cannes, tandis que le mur de pierre arrive à la hauteur de la rue Gambetta. L'eau arrive dans les petits bassins par des verseurs métalliques, encastrés dans le mur de pierre. Le mur surmonté d'une volute moulurée permet de porter une attention sur cet élément important dans la vie au village, à une certaine époque. De nombreux travaux de voirie ayant surélevé le niveau de la chaussée, le bassin de la fontaine ne se présente plus comme à l'origine.

**Photo**



N°18

**Désignation**

**Cimetière paysager du Darbousson** - Chemin du Darbousson

**Protection**

Caractère paysager du site

**Observations**

Ce nouveau cimetière a été créé en 1998 (délibération n° 4738 du 28 septembre 1998) afin de pallier les impossibilités d'extension du cimetière existant à proximité du Village. Le caractère paysager tient au ratio de 30m<sup>2</sup> par sépulture. De nouveaux travaux d'extension de celui-ci sont prévus.

**Photo aérienne**

**Photo**



N°19

**Désignation**

**Cité artisanale**

Chemin de la Verrière

**Protection**

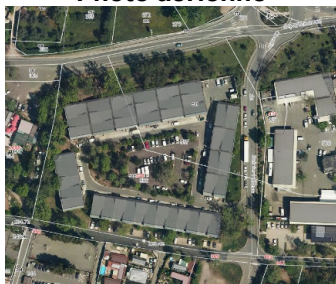
Construction, qualité architecturale, éléments de nature

**Observations**

Livrée en 2007/ Prix de la 1ère œuvre

Sur la base d'un carré qui contient et d'organiser les 23 ateliers dont la surface varie de 50 à 900 m2 pour 4500 m2 de plain-pied. Tous les ateliers sont en vis-à-vis favorisant ainsi une synergie interprofessionnelle. Réduit à sa plus simple expression, le béton permet de réaliser les ouvrages en infrastructure, les soutènements et les dallages des ateliers. Il est également utilisé pour réaliser l'ensemble des murs périphériques sur une hauteur de 4m laissée brute à l'intérieur comme à l'extérieur. La

**Photo aérienne**



**Photo**



peau du coffrage est réalisée en tripli ; panneaux composés de copeaux de bois collés et compressés. Ces mêmes panneaux sont utilisés à l'intérieur des locaux pour fabriquer l'ensemble des murs à ossature bois et les caissons de toitures.

N°20

**Désignation**

**Centre de vie (Mairie annexe)**

Place Méjane - Garbejaire

**Adresse**

Bâtiment, architecture, matériaux, esprit voulu par architecte

**Observations**

Label XXème siècle

Le développement de quartiers d'habitat, lié à la création de la technopole Sophia Antipolis à la fin des années 1970, a nécessité la construction d'un lieu de culte et d'une mairie-annexe. L'architecte Pierre Fauroux opta pour une manière très monumentale en superposant une salle des mariages accompagnée de bureaux au 1er étage, et l'église au 3ème. La modernité y trouve son compte dans un édifice édifié en 1988-89 sur pilotis

**Photo aérienne**



**Photo**



avec une rigueur géométrique impeccable et dans les jeux avec la lumière. Il s'agit en fait d'un monument et les références sont nombreuses. La plus ancienne est celle qui préside au volume d'accueil du rez-de-chaussée avec ses trois nefs venues tout droit des basiliques de la romanité, paléochrétiennes ou civiles. Ce principe se retrouve dans la salle des mariages, puis dans la nef de l'église, dont le berceau (en réalité un cylindre presque complet), les collatéraux, les tribunes et les assises alternativement blanches et noires transposent la tradition des églises toscanes. Mais l'emprunt le plus patent, dans la symétrie parfaite de ses figures géométriques, doit beaucoup au néo-classicisme de Boullée ou de Ledoux. La contrainte spatiale amena l'architecte à concevoir un système original de volumes gigognes. Il fut aussi le seul à proposer la solution de la superposition des fonctions. En effet, si la modernité s'imposait aussi pour ce qui devait apparaître comme son principal édifice public, la symbolique de celui-ci, à la fois civique et spirituelle, puise à l'antique source de la forme basilicale, dans un regard post-moderne.

N°21

**Désignation**

**Centre paroissial Paul VI** Allée  
Georges Pompidou

**Protection**

L'intégralité du centre  
paroissial

**Observations**

XXIème siècle / Style  
contemporain

Situé au Nord de Garbejaire, le  
centre paroissial Paul VI est  
constitué par :

- une église construite selon un  
style contemporain suivant des  
lignes verticales pour les  
ouvertures et des lignes  
horizontales pour l'appareillage  
des murs, et son caractère  
dépouillé par l'utilisation de  
matériaux tels que le verre et la  
pierre de taille pour le  
revêtement.

**Photo aérienne**



**Photo**



- un espace de culte pour les  
groupements, de forme octogonale, ouvert sur trois côtés au Nord par des baies étroites.
- un espace de rencontres, d'accueil et de bureaux, est séparé de l'église par un petit jardin et s'organise le long d'une allée, tel un cloître. Ces espaces sont construits avec une certaine sobriété tant dans les matériaux utilisés tant que dans les formes, sans décor, ni ornementation ou détail sculpté. Ils dégagent cependant une certaine convivialité et familiarité à travers l'utilisation de couleurs chaudes (une dominante sienne) et la pénétration du soleil qui même si elle s'effectue de manière indirecte, apporte aux espaces de la luminosité et une certaine chaleur.

N°22

**Désignation**

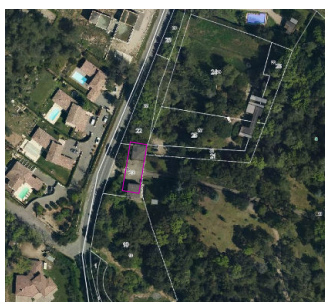
**Tourelles (entrée du Domaine  
de Beaumont)**

RD 3 Route de Cannes

**Protection**

L'intégralité des constructions

**Photo aérienne**



**Oratoires** : Datant probablement du XIXe siècle, ce sont les supports de nombreuses processions, qui dépendent du contexte avec les communes environnantes et du contexte historique de l'époque (les invasions, les maladies ...).

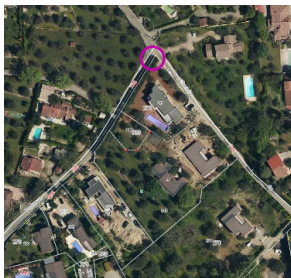
Ces oratoires et mur en pierre accompagnant parfois sont à protéger dans leur intégralité et sur place.

**N°23**

**Désignation**

**Oratoire Notre-Dame du Taméyé**

**Photo aérienne**



**Adresse**

Chemin du Taméyé

**Photo**

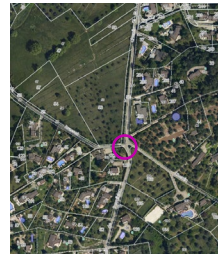


**N°24**

**Désignation**

**Oratoire Saint-Jean-Baptiste**

**Photo aérienne**



**Adresse**

Chemin de Peyniblou

**Photo**



**N°25**

**Désignation**

**Oratoire Saint-Blaise**

**Photo aérienne**



**Adresse**

Chemin du Parrou

**Photo**

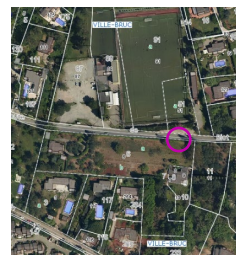


**N°26**

**Désignation**

**Oratoire Sainte-Hélène**

**Photo aérienne**



**Adresse**

Route de Biot

**Photo**



## ELEMENTS DU PATRIMOINE NATUREL – LES ARBRES REMARQUABLES IDENTIFIES DANS LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Plusieurs critères peuvent rentrer en jeu dans l'identification d'un arbre remarquable :

- des critères physiques : L'essence (rareté), La localisation
- les dimensions (diamètre, hauteur)
- des critères d'intérêt historiques comme le caractère patrimonial (associé à un personnage historique, une époque, planté lors d'évènement particulier, à la vie religieuse...)
- des critères esthétiques (morphologie et physionomie, alignement...)
- des critères biologiques (fonctionnement, adaptation particulière au milieu...)

Un arbre présentant un ou plusieurs de ces critères pourra être dit remarquable.

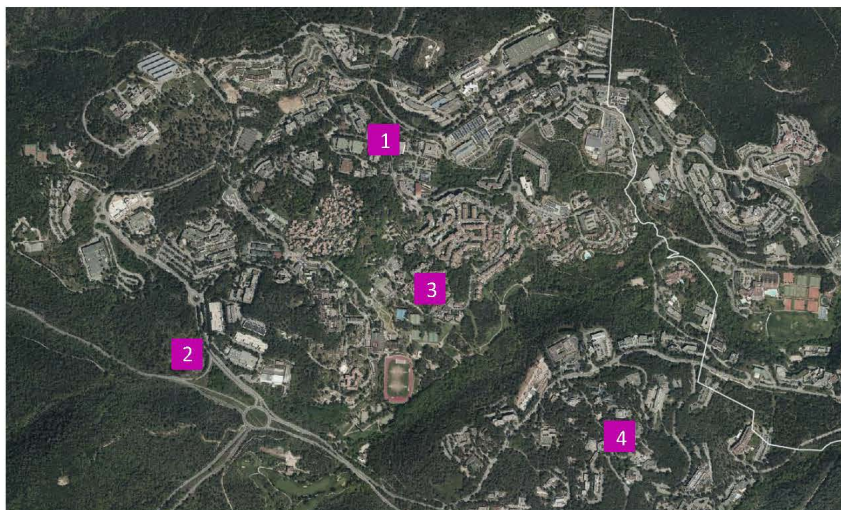
Ce travail sera complété et mis à jour régulièrement.

Chaque arbre identifié devrait être préservé.

Chaque arbre identifié devra être préservé au titre de l'Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut 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 ».

Secteur Sophia Antipolis



1- Eucalyptus – Traverse de la Cardouline

2 - Eucalyptus – Pré de Bâti

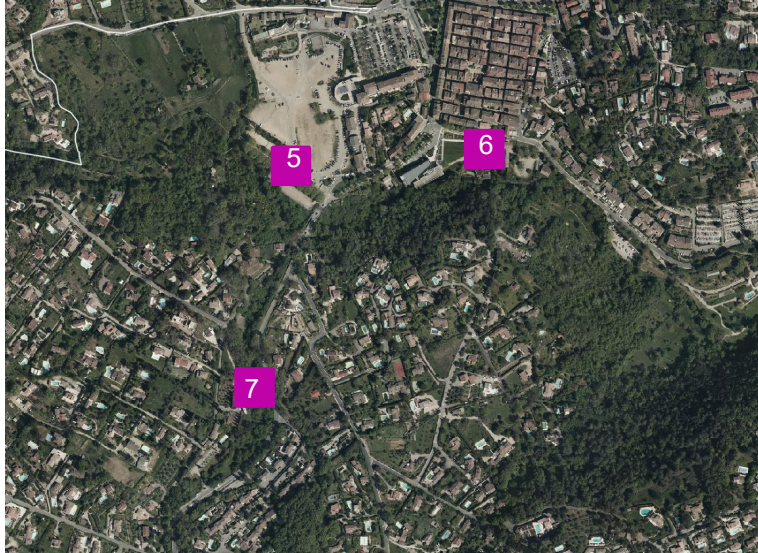
3 – Alignement d'arbre Cours Fragonard et  
Chêne de la Calade de l'Arbre Interdit



4 – Chêne des Droits de l'Homme –  
place Sophia Lafitte



Secteur Village et abords



5- Alignement de platanes Allée Raybaud



6 - Alignement de platanes Av St Roch, Rue de la Paroisse et Bd Gambetta



7 - Cyprès et Eucalyptus Chemin du Parrou

