

CANNES

PLU

Plan
Local
d'Urbanisme



PLU APPROUVE LE 18 NOVEMBRE 2019, MODIFIE LE 19 JUILLET 2021,
LE 28 NOVEMBRE 2022, LE 26 JUIN 2023, LE 27 NOVEMBRE 2023,
LE 18 DECEMBRE 2023, LE 24 JUIN 2024

MODIFICATION N°5 APPROUVEE LE 18 DECEMBRE 2025



5A. REGLEMENT

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

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS INTRODUCTIVES	9
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	10
ARTICLE 2 - PORTEE GENERALE DU REGLEMENT	10
ARTICLE 3 - CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLAN LOCAL D'URBANISME	10
ARTICLE 4 – LEXIQUE	12
TITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES	27
A/ DISPOSITIONS RELATIVES A L'AMENAGEMENT	28
ARTICLE 1 – REGLES D'URBANISME COMMUNES & MODALITES D'APPLICATION	28
1. Règles générales relatives aux hauteurs	28
2. Règles générales relatives aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 30	
3. Règles générales relatives aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.....	32
4. Règles générales relatives aux implantations des constructions et des clôtures par rapport à la conservation et au rétablissement du réseau hydraulique superficiel hors «centre urbain» du P.P.R.I.	33
5. Règles générales relatives aux coefficients d'espaces libres, espaces verts et espaces verts de pleine terre .	34
6. Règles générales relatives aux normes de stationnement.....	35
7. Règles générales relatives à la desserte et aux accès	36
8. Règles générales relatives aux réseaux	38
ARTICLE 2 – REGLES DEROGATOIRES.....	40
1. Adaptations mineures	40
2. Equipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, installations ou ouvrages) :	40
3. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations d'intérêt général ...	42
4. Ouvrages nécessaires à la gestion intégrée des eaux pluviales	42
5. Reconstructions des bâtiments détruits ou démolis	42
6. Prescriptions particulières aux bâtiments existants.....	42
ARTICLE 3 – REGLES RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL	43
ARTICLE 4 - REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS	43
1. Application des règles des lotissements	43
2. Opposition de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme	43
3. Gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP)	44
ARTICLE 5 - CONDITIONS DE REALISATION DES DIVISIONS FONCIERES	44
ARTICLE 6 – REGLES RELATIVES AUX ENTREES DE VILLE	44
B/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA GESTION DES EAUX USEES ET DES EAUX PLUVIALES.....	46
ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GENERALES.....	46
ARTICLE 2 – GESTION DES EAUX USEES EN ZONE D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF	46
ARTICLE 3 – GESTION DES EAUX USEES EN ZONE D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF	47
ARTICLE 4 – GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES (GIEP)	47
1. Dispositions générales.	47
2. Principes de dimensionnement du volume de rétention/infiltration à la parcelle	48
3. Justifications de la bonne conception et de l'efficacité ultérieure du dispositif de GIEP.	51
4. Réduction de l'imperméabilisation des sols – Infiltration in situ – Recours aux techniques alternatives.....	51
ARTICLE 5 – IMPACT DE LA GESTION DES EAUX USEES ET PLUVIALES EN DEHORS DE L'UNITE FONCIERE	52
ARTICLE 6 - GESTION DES EAUX PLUVIALES ASSIMILEES (EPA)	52
ARTICLE 7 – GESTION DES RISQUES D'INONDATION ET DE SUBMERSION	52
ARTICLE 8 – DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR L'APPLICATION DU PRESENT CHAPITRE	52

C/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA REDUCTION DE L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET AUX NUISANCES	53
C1/ DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES INONDATIONS ET SUBMERSION	53
PREAMBULE.....	53
ARTICLE 1 LE RISQUE INONDATION DU A UN DEBORDEMENT D'UN COURS D'EAU OU VALLON	54
ARTICLE 2 LE RISQUE INONDATION DU AU RUISSELLEMENT URBAIN	54
ARTICLE 3 DISPOSITIONS RELATIVES AU RISQUE SUBMERSION MARINE	55
C2/ DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES INCENDIE	56
ARTICLE 4 -PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS INCENDIES	56
ARTICLE 5 –REGLES DE DEBROUSSAILLEMENT	57
C3/ DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES TECHNOLOGIQUES	57
ARTICLE 6 –TRANSPORTS DE MATIERES DANGEUREUSES	57
C4/ DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES DE SEISMES ET DE MOUVEMENTS DE TERRAIN	58
ARTICLE 7- PRISE EN COMPTE DE LA SISMICITE DANS LA CONSTRUCTION.....	58
ARTICLE 8 - PRISE EN COMPTE DES ALEAS MOUVEMENTS DE TERRAIN	58
ARTICLE 9 - ALEA ET RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX.....	59
C5/ DISPOSITIONS RELATIVES AUX NUISANCES.....	59
ARTICLE 10 - PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DE L'AERODROME CANNES-MANDELIEU	59
ARTICLE-11 - ISOLATIONS ACOUSTIQUES LE LONG DES VOIES BRUYANTES.....	60
D/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE & FONCTIONNELLE.....	61
ARTICLE 1 - MISE EN OEUVRE DE PERIMETRES DE MIXITE SOCIALE.....	61
ARTICLE 2 - EMBLEMENTS RESERVES POUR REALISATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (100% de la SP dévolue au logement social, sauf indication contraire figurant au document 5B du P.L.U.)	61
ARTICLE 3 – MAJORATION DU DROIT A BATIR POUR LES LOGEMENTS SOCIAUX	61
E/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET A LA VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER	62
ARTICLE 1 - PROMOTION DE LA TRANSITION ENERGETIQUE.....	62
1. Utilisation de matériaux et énergies renouvelables.....	62
2. Dispositions supplémentaires pour l'engagement de la transition énergétique	62
3. Dispositions supplémentaires applicables à toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 m² de Surface de Plancher	62
ARTICLE 2 – FACILITATION DE L'USAGE DES VEHICULES ZERO CARBONE PAR LA DIFFUSION DES PLACES DE STATIONNEMENT APTES AU RECHARGEMENT ELECTRIQUE	63
ARTICLE 3 – PROTECTION DU PATRIMOINE VEGETAL, NATUREL ET PAYSAGER	63
1. Règles relatives aux Espaces Boisés Classés.....	63
2. Règles relatives à la préservation des éléments du patrimoine végétal, naturel et paysager spécifiques	63
3. Règles relatives à la préservation du patrimoine végétal, naturel et paysager « commun ».....	66
ARTICLE 4 – PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET ARCHITECTURAL.....	67
1. Patrimoine archéologique.....	67
2. Les sites classés	67
3. Les sites inscrits.....	67
4. Protections du patrimoine architectural et bâti communal.....	67
TITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES.....	69

Préambule.....	70
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	71
Art U1 : Destinations et sous destinations	71
1.1. Destinations et sous-destinations interdites dans les zones U. Sont interdites :	71
1.2. Destinations et sous-destinations autorisées sous-conditions dans les zones U	72
Art U2 : Mixité fonctionnelle et sociale	75
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	76
Art U3 : Volumétrie et implantation des constructions	76
3.1. Emprise au sol des constructions	76
3.2. Hauteur des constructions	76
3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	78
3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété	79
3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	82
Art U4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	82
4.1. Dispositions générales	82
4.2. Implantation dans le terrain.....	82
4.3. Toitures	83
4.4. Saillies	83
4.5. Edicules techniques.....	84
4.6. Volumétrie	85
4.7. Façades	86
4.8. Les clôtures	86
4.9. Menuiseries extérieures / matériaux	87
4.10. Aménagements extérieurs	87
Art U5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	87
5.1. Dispositions générales	87
5.2. Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols	87
5.3. Espaces libres et Espaces verts	88
5.4. Plantation d'arbres.....	88
5.5. Traitement des espaces libres	89
Art U6 : Stationnement	90
Section 3 : Équipements et réseaux.....	93
Art U7 : Desserte par les voies publiques ou privées	93
Art U8 : Desserte par les réseaux	93
TITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER.....	94
Préambule.....	95
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	95
Art AU1 : Destinations et sous destinations	95
1.1. Destinations et sous-destinations interdites.....	95
1.2. Destinations et sous-destinations autorisées sous-conditions	95
Art AU2 : Mixité fonctionnelle et sociale.....	95
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	96
Art AU3 : Volumétrie et implantation des constructions	96
3.1. Emprise au sol des constructions	96
3.2. Hauteur maximale des constructions.....	96
3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	96

3.4.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	96
3.5.	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	96
Art AU4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		97
4.1	Eléments en façades et saillies	97
4.2	Clôtures.....	97
4.3	Portails et portillons	97
4.4	Constructions.....	97
Art AU5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions		97
5.1.	Dispositions générales	98
5.2.	Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols	98
Art AU6 : Stationnement		98
Section 3 : Équipements et réseaux.....		98
Art AU7 : Desserte par les voies publiques ou privées.....		98
Art AU8 : Desserte par les réseaux.....		98
TITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES.....		99
Préambule.....		100
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		101
Art AN1 : Destinations et sous destinations		101
1.1.	Destinations et sous-destinations interdites dans l'ensemble des zones A et N :	101
1.2.	Destinations et sous-destinations générales autorisées sous-conditions dans les zones A et N, à l'exception des secteurs AL et NL	101
1.3.	Destinations et sous-destinations spécifiques autorisées sous-conditions dans les secteurs des zones A et N, hors AL et NL :	102
1.4.	Destinations et sous-destinations autorisées dans les secteurs AL et NL :	103
Art AN2 : Mixité fonctionnelle et sociale.....		104
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		104
Art AN3 : Volumétrie et implantation des constructions		104
3.1.	Emprise au sol des constructions	104
3.2.	Hauteur des constructions	104
3.3.	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	105
3.4.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	105
3.5.	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	105
Art AN4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		105
4.1.	Dispositions générales	105
4.2.	Aspect des façades et revêtements	106
4.3.	Les clôtures et les portails.....	106
4.4.	Toitures	107
Art AN5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions		108
5.1.	Dispositions générales	108
5.2.	Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols	108
Art AN6 : Stationnement		108
Section 3 : Équipements et réseaux.....		108
Art AN7 : Desserte par les voies publiques ou privées.....		108
Art AN8 : Desserte par les réseaux.....		108
8.1.	Eau	108
8.2.	Eaux pluviales	108

TITRE 6 : ANNEXES	109
A/ ANNEXE AU REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES	110
B/ PATRIMOINE HISTORIQUE	111
Patrimoine Labellisé Architecture contemporaine remarquable.....	111
Patrimoine Bâti.....	112
Patrimoine végétal	185
C/ LIVRET DES PLANS DE MASSES.....	191

TITRE 1 : DISPOSITIONS INTRODUCTIVES

*Les présentes dispositions précisent la portée d'application, le contenu
et l'organisation du zonage et du règlement d'urbanisme.*

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Cannes, y compris la partie du Domaine Public Maritime concédée par l'Etat à la Commune.

ARTICLE 2 - PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions des articles R.151-9 à R.151-16 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

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

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

- les dispositions de la loi Littoral 86-2 du 3 janvier 1986 relative à la protection et à l'aménagement du littoral ;
- les dispositions de la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes approuvée le 2 décembre 2003 ;
- les dispositions de la loi n°85-696 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes ;
- la loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages ;
- la loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau » ;
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont annexées au Plan Local d'Urbanisme ;
- les périmètres qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols qui sont reportés, à titre d'information, sur le document graphique du PLU dit plan des annexes complémentaires : zones d'application du droit de préemption urbain (D.P.U.), instaurées par délibération du Conseil Municipal en application de l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme ; les zones d'application du droit de préemption au titre des espaces naturels sensibles, instituées par le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes, en application des articles L.142-1 et L.142-3 du même Code, dans le massif de la Croix-des-Gardes, au profit du Conservatoire du Littoral et des Rivages Lacustres, les périmètres des secteurs dans lesquels un Programme d'Aménagement d'Ensemble ou un Projet Urbain Partenarial...
- les dispositions du Code Civil relatives aux vues sur les propriétés voisines (articles 675 à 679).
- l'article L.111-9 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations d'utilité publique ;
- les périmètres des Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) ;
- les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :
 - o R.111-2 : salubrité et sécurité publiques ;
 - o R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
 - o R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement ;
 - o R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

ARTICLE 3 - CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs et sous-secteurs.

1. Les zones urbaines, dites zones U, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 3 sont :

- la zone UA délimitée par un tireté est repérée par l'indice UA au plan ;
- la zone UB délimitée par un tireté est repérée par l'indice UB au plan. Elle comprend les secteurs UBa, UBf et UBp ;
- la zone UC délimitée par un tireté est repérée par l'indice UC au plan. Elle comprend les secteurs UCa, UCf, UCrt, UCp et le sous-secteur UCpb ;

- la zone UD délimitée par un tireté est repérée par l'indice UD au plan ;
- la zone UE délimitée par un tireté est repérée par l'indice UE au plan. Elle comprend les secteurs UEa, UEg, UEci, UEp et UEr ;
- la zone UF délimitée par un tireté est repérée par l'indice UF au plan. Elle comprend les secteurs UFa, Ufb, Ufc et Ufp ;
- la zone UK délimitée par un tireté est repérée par l'indice UK au plan. Elle comprend les secteurs UKa, UKb, UKc, UKe, UKi et UKf ;
- la zone UP délimitée par un tireté est repérée par l'indice UP au plan. Elle comprend les secteurs UPa et UPb ;
- la zone UR délimitée par un tireté est repérée par l'indice UR au plan. Elle comprend les secteurs URa et URb.

2. Les zones à urbaniser, dites zones AU, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 4 sont :

- la zone 2AU délimitée par un tireté est repérée par l'indice 2AU au plan ;

3. Les zones agricoles, dites zones A, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 5 sont :

- la zone A délimitée par un tireté est repérée par l'indice A au plan. Elle comprend les secteurs Aj et AL.

4. Les zones naturelles, dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 5 sont :

- la zone N délimitée par un tireté est repérée par l'indice N au plan. Elle comprend les secteurs Na, Np, Ngv, Ns et NL.

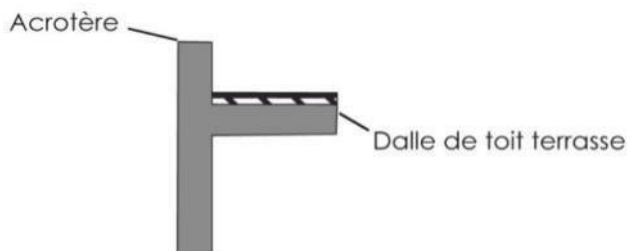
5. Les servitudes d'urbanisme suivantes :

- les **Emplacements Réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme. Leur liste est présentée dans le document 5B du PLU ;
- les **Espaces Boisés Classés** (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, définis au titre des articles L.113-1, L.113-2, L130-1 et L121-27 du Code de l'Urbanisme ;
- les **zones concernées par les risques d'inondation et de submersion marine**;
- les **Eléments à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, naturel, environnemental, paysager et patrimonial** au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme pour lesquels des prescriptions de nature à assurer leur protection sont définies au chapitre D du titre 2 ;
- les **Linéaires de sauvegarde de la diversité commerciale**, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme ;
- les **Périmètres de Mixité Sociale**, au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme ;
- les **Emplacements Réservés de Mixité Sociale**, au titre de l'article L.151-41-4 du Code de l'Urbanisme dont les règles sont édictées au chapitre C du titre 2 du présent règlement ;
- les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** et leurs périmètres, au titre de l'article L.151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme, renvoyant à leurs fiches de prescription avec lesquelles les autorisations d'urbanisme devront être compatibles ;
- les **Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination** en zone agricole et naturelle au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme °;
- les **Secteurs à plan de masse** sur lesquels sont reportées les implantations de constructions particulières ;
- les **Marges de recul** pour l'ancrage des façades ;
- des **hauteurs spécifiques** applicables à certains bâtiments ;
- les périmètres d'application du **Plan d'Exposition au Bruit** ;
- les axes d'écoulement des principaux **vallons**.

Le Domaine Public Maritime rattaché à la commune de Cannes n'étant pas totalement couvert par le zonage du présent PLU, par défaut, ce sont les règles de la zone N qui s'y appliquent.

ARTICLE 4 – LEXIQUE

- **Accès** : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.
- **Acrotère** : élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse (dans une limite de 1 mètre de hauteur), à la périphérie du bâtiment et constituant un rebord (hors garde-corps).



- **Affouillements et exhaussements de sol** : Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.

Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m², ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (cf. définition : « carrière »).

Ces réalisations peuvent également être concernées :

- par une procédure relative à la loi sur l'eau N° 92-3 du 03 janvier 1992 et du décret n°2007-397 du 22/03/2007 (titre III – impacts sur le milieu aquatique ou sur la sécurité publique (rubriques 3.1.1.0, 3.1.3.0, 3.2.2.0, 3.2.3.0, 3.2.5.0)).
 - Par des dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI).
 - Par des dispositions propres au présent règlement visant la restauration du réseau hydraulique superficiel.
- **Aléa** : L'aléa est un phénomène résultant de facteurs ou de processus qui échappent, au moins en partie, au contrôle de l'homme : inondation, cyclone, glissement de terrain, éruption volcanique, séisme, tsunami. L'aléa ne devient un risque qu'en présence d'enjeux humains, économiques et environnementaux, possédant une certaine vulnérabilité (fragilité). Par exemple : un typhon sur un atoll désert de l'océan Pacifique n'est pas un risque, mais un cyclone sur des secteurs habités de l'île de La Réunion devient un risque majeur et peut provoquer des dommages considérables.
 - **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé :
 - lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est l'alignement « actuel »,
 - lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est l'alignement « futur » ou « projeté ». Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur les documents graphiques et est repris dans le tableau des emplacements réservés.
 - **Allée** : voie interne à l'unité foncière, bordée d'arbres.

- **Annexe** : Toute construction liée et non attenante à un bâtiment, située sur la même unité foncière, dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui du bâtiment légalement autorisé dans la zone. Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

Exemples d'annexes (liste non exhaustive) : ateliers, abris à bois, abris de jardin, piscines et pool-houses, locaux techniques, garages pour le stationnement des véhicules, etc...

La destination des annexes au titre du Code de l'urbanisme correspond à celle du bâtiment.

Exemple : Le garage d'une maison est à destination d'habitation au titre du Code de l'urbanisme.

- **Arbre de haute tige (ou de haute futaie) :**

Les arbres de haute tige à planter sont les arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 20-25 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol (« force » de l'arbre) et qui, à l'issue de son développement naturel, s'élèvera à une hauteur minimum de 5 mètres et aura un tronc de 80 cm de circonférence minimum à 1 mètre du sol.

Les arbres de haute tige à conserver sont les arbres qui s'élèvent à une hauteur minimum de 5 mètres et qui ont un tronc de 80 cm de circonférence minimum à 1 mètre du sol.

La force d'un arbre est la circonférence du tronc à 1 mètre du sol.

Types d'arbres : les différents types d'arbres de haute tige auquel il est fait référence dans le présent règlement sont les suivants, par gabarits décroissants :

- arbres de niveau 1 : Pins parasols et pins d'Alep, séquoias, cèdres, eucalyptus, camphriers, chênes, micocouliers, araucarias, jacarandas, caroubiers, ginkgo biloba, tilleuls, etc.
- arbres de niveau 2 : Palmiers, oliviers, lauriers, cyprès, yuccas, etc.

Tout arbre planté en haie ne sera pas comptabilisé au titre du nombre d'arbres de hautes tiges imposé ou à conserver dans le règlement.

- **Artificialisation des sols** : transformation d'un sol à caractère naturel, agricole ou forestier par des actions d'aménagement, pouvant entraîner son imperméabilisation totale ou partielle.
- **Attique** : Dernier étage qui termine le haut d'une construction et qui a une superficie inférieure à celle de l'étage inférieur.
- **Balcon** : Plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.
- **Bâtiment** : Construction close et couverte présentant des espaces intérieurs utilisables. Elle se distingue de l'annexe car elle est destinée à abriter en priorité des personnes (logements, bureaux, équipements...), des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles...).
Les règles qui s'appliquent aux bâtiments font l'objet d'exception pour les saillies qui les composent.
- **Caravane** : Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.
- **Carrières** : Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis à l'article L111-1 du Code minier, ainsi que les affouillements de sol (à l'exception de ceux rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m², ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

- **Clares-voies** : Clôture ou garde-corps ajouré, fait de pièces disjointes.



Exemples de dispositifs à claires voies

- **Clôture** : Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement ou des règles de sécurité.

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

En revanche, au plan de la réglementation en matière de prévention des inondations, un tel ouvrage est soumis aux mêmes prescriptions que les clôtures définies ci-dessus. Autrement dit, en matière de prévention des inondations, et à l'échelle de l'unité foncière, il n'est pas fait de distinction entre clôtures périphériques et clôtures séparatives internes.

De la même manière, si traditionnellement les clôtures ne sont concernées que par des prescriptions relatives à leur hauteur et à leur aspect extérieur, dans le présent règlement elles peuvent également être soumises à des prescriptions de prévention des inondations telle que l'obligation de transparence hydraulique.

- **Construction** : Tout ouvrage sur une unité foncière résultant de l'assemblage de matériaux par l'intervention humaine. Cela englobe les bâtiments et les annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, comme les piscines, les bassins....

L'usage d'une construction peut être multiple : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôts, ou services publics et d'intérêt collectif.

- **Construction contiguë** : Est contiguë une construction qui est accolée à une limite ou à une autre construction sur la majeure partie de sa longueur.

- **Constructions à destination d'exploitation agricole et forestière** :

- **Exploitations agricoles** : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, comprenant notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ». Sont intégrées aux activités agricoles les « activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles ».

- **Exploitations forestières** : constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

- **Constructions à destination d'habitation :**

- **Logements** : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, comprenant notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs, à l'exclusion des hébergements mentionnés ci-après.
- **Hébergements** : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, comprenant notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

- **Constructions à destination de commerce et activité de service :**

- **Artisanats et commerces de détail** : 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.
- **Restaurations** : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- **Commerces de gros** : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : 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.
- **Hébergements hôteliers** : 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.
Sont considérés comme hôtels, les hôtels de tourisme et leurs annexes, tels que définis par l'arrêté ministériel de 1964, et de leurs bâtiments accessoires réalisés en extension et qui bénéficient de l'ensemble des services proposés par l'hôtel.
- **Autres hébergements touristiques** : 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. Les résidences hôtelières appartiennent à cette catégorie.
- **Cinémas** : 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.

- **Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :**

- **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : constructions destinées à assurer une mission de service public, comprenant 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. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public.
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, comprenant 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.
- **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** : 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.
- **Salles d'art et de spectacles** : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- **Équipements sportifs** : équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive, comprenant notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
 - **Autres équipements recevant du public** : équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie préalablement : lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage.
- **Constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :**
- **Industries** : 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, comprenant notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
 - **Entrepôts** : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
 - **Bureaux** : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
 - **Centres de congrès et d'exposition** : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- **Corniche** : Saillie couronnant une construction. La corniche constitue à la fois un élément de décor et de protection de la façade. Elle peut supporter un chéneau ou une gouttière et limite le ruissellement de l'eau de pluie sur les murs extérieurs.
- **Débit de fuite** : débit de vidange d'un ouvrage de rétention et/ou infiltration d'eau. Dans ce dernier cas, on parle de débit d'infiltration.
- **Desserte** : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, situé hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.
- **Destination principale d'un bâtiment ou d'une construction** : destination qui occupe une surface supérieure à 50% de la surface de plancher totale du bâtiment ou de la construction concernée.
- **Eaux diverses assimilées aux eaux pluviales (EPA) :**
- Il s'agit des eaux dites claires car non polluées. Ce sont notamment les eaux de nappe, les eaux de condensation ou encore l'eau du réseau public d'eau potable, utilisées ou non dans un process susceptible d'être rejetées au réseau hydraulique superficiel (RHS)
- NOTA** : sauf dérogation les **rejets permanents d'EPA** au réseau hydraulique superficiel (RHS) ainsi qu'au réseau public des eaux pluviales sont **strictement interdits**. Les **rejets temporaires d'EPA** au réseau hydraulique superficiel (RHS) ainsi qu'au réseau public des eaux pluviales peuvent quant à eux être **autorisés sous conditions**.
- **Eaux pluviales / eaux de ruissellement :**
- Il n'existe pas de définitions officielles mais seulement des acceptions relativement consensuelles dans le milieu professionnel.
- Les eaux dites pluviales sont, dans l'acceptation commune, la partie de l'écoulement qui est « gérée » par des dispositifs dédiés (infiltration, stockage, collecte, transport, traitement éventuel) ; elles interagissent en permanence avec les eaux souterraines et les autres réseaux.
- Les eaux dites de ruissellement sont la partie de l'écoulement qui n'est pas « gérée » par ces dispositifs. Elles s'écoulent pour partie en surface et empruntent en particulier les rues. Elles transportent de

nombreux macro-déchets et sont parfois d'une forte turbidité, jusqu'à constituer des laves torrentielles. Une part chemine dans le sous-sol (zone dite non saturée, tranchées et conduites, voire métro). Elles se stockent et se déstockent, en situation de fortes pluies, pas seulement dans le sol, mais aussi en surface (zones inondées) et dans le sous-sol (parkings, caves).

Les eaux pluviales (au sens des eaux « gérées ») et les eaux de ruissellement sont, avec ces définitions, les deux facettes d'une même et seule eau qui circule sous, sur et à travers la ville. Leur distinction, telle que décrite ci-dessus, reste difficile parce qu'elles s'alimentent réciproquement d'amont en aval.

- **Eaux usées domestiques (EUD) :** elles proviennent des différents usages domestiques de l'eau. On en distingue deux grandes catégories :
 - les eaux ménagères (ou « grises ») qui proviennent des salles de bain et des cuisines. Ces eaux sont généralement chargées en détergents, graisses, solvants et débris organiques...
 - les eaux « vannes » qui proviennent des rejets des toilettes et qui sont chargées de diverses matières organiques azotées et de germes fécaux.

- **Eaux usées non domestiques (EUND) :** elles proviennent de tous les usages autres que domestiques. Elles sont le plus souvent très différentes des eaux usées domestiques en termes de qualité et de quantité. En effet, leurs caractéristiques varient significativement d'une industrie à l'autre et en plus des matières organiques et des composés azotés ou phosphorés, elles peuvent également contenir des produits toxiques, des micropolluants minéraux et/ou organiques.

NOTA : leur rejet au réseau public des eaux usées est soumis à autorisation.

- **Eaux usées assimilées domestiques (EUAD) :** le principe d'eaux usées assimilées à des eaux usées domestiques est défini à l'article R.213-48-1 du code de l'environnement qui stipule :
« Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles pour lesquelles les pollutions de l'eau résultent principalement de la satisfaction de besoins d'alimentation humaine, de lavage et de soins d'hygiène des personnes physiques utilisant des locaux desservis ainsi que de nettoyage et de confort des locaux. »

Elles correspondent aux eaux usées issues d'activités précisément répertoriées en annexe de l'arrêté du 21 décembre 2007 relatif aux modalités d'établissement des redevances pour pollution de l'eau et pour modernisation des réseaux de collecte.

NOTA : leur rejet au réseau public des eaux usées est soumis à autorisation.

- **Egout du toit :** Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau.
- **Emprise au sol :** L'emprise correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Ainsi, tout espace situé sous un porte-à-faux à moins de deux mètres du sol ne sera considéré ni en espace libre, ni en espace vert. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (article R420-1 du Code de l'urbanisme).

IMPORTANT : La notion d'emprise au sol étant quelque peu différente en matière de prévention des inondations, il convient, le cas échéant, de se référer à la définition qui en est donnée dans le règlement du PPRI pour l'application des prescriptions correspondantes.

- **Emprises publiques :** elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, parkings de surface publics, voies SNCF, délaissés de tout ordre...).

- **Emplacements Réservés :** Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement de voies ou de carrefours, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

Ils sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. La construction pour un autre objet que celui de l'emplacement réservé est interdite sur les terrains, bâtis ou non, faisant l'objet d'un emplacement réservé au PLU.

- **Enjeux :** Personnes, biens, équipements, environnement, susceptibles d'être affectés par un phénomène d'origine naturelle et/ou anthropique et de subir des préjudices ou des dommages. Les enjeux ne sont étudiés que dans la mesure où ils présentent une certaine vulnérabilité face aux aléas. La plupart du temps, les enjeux sont englobés dans le terme vulnérabilité qui désigne alors des objets caractérisés par une valeur et une capacité de résistance physique à l'aléa. Les PPR distinguent nettement les enjeux (valeurs) de la vulnérabilité (fragilité).

- **Espace Boisé Classé :** Les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (E.B.C.), 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 E.B.C. 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). Situé dans une zone urbaine, l'E.B.C. est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.

- **Espaces libres imposés :** il s'agit des surfaces hors espaces verts imposés, hors bâtiments et hors surfaces non closes à rez-de-chaussée.

Ex : espaces artificialisés non couverts tels que les terrasses, piscines, voies d'accès, places de PK, etc.

- **Espaces verts :** Les espaces verts désignent tout espace faisant l'objet d'un traitement ou d'un aménagement à dominante végétale. Les espaces végétalisés recouvrant un niveau de sous-sol ou de toiture sont comptabilisés dans les espaces verts dès lors que l'épaisseur de terre est d'au moins 80 cm (1 mètre 50 pour les Espaces Verts Protégés, voir infra).

Exemples d'éléments non pris en compte dans la surface des espaces verts : voies privées, épaisseur des murs de clôture, murs de soutènement, bandes de roulement des véhicules servant d'accès aux places de stationnement, places de stationnement, piscines, espaces végétalisés situés sur des volumes hors sol (garage, toiture-terrasse, jardinières, bacs à fleurs, etc.) avec une épaisseur de terre inférieure à 80 cm, etc.

Pour le calcul du coefficient des espaces verts, la superficie des voies privées desservant plusieurs propriétés foncières et celle des emplacements réservés ne sont pas comptabilisées.

IMPORTANT : s'il est courant en urbanisme de considérer les surfaces d'espaces verts comme des surfaces perméables, en matière de Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP) et de gestion du risque inondation, la perméabilité d'un sol ou d'une surface aménagée ne peut être appréciée qu'à partir de son coefficient de perméabilité lequel est évalué à partir d'essais / tests normalisés.

- **Espaces verts de pleine terre :** Les espaces verts de pleine terre sont des secteurs végétalisés ou à végétaliser perméables à l'eau qui peut s'infiltrer dans le sol. La totalité de ces espaces est végétalisée sans aucun sous-sol ni aucun aménagement, à l'exception des ouvrages participants à la bonne gestion

des eaux pluviales. Ils peuvent être représentés au sein du zonage réglementaire par des hachures vertes horizontales et doivent alors être respectés strictement sans être imperméabilisés.

- **Etude de ruissellement :**

L'étude de ruissellement est obligatoire sur l'ensemble du territoire communal. Il s'agit d'évaluer / caractériser l'aléa et de diagnostiquer la vulnérabilité des personnes et des biens.

Différents cas de figure pouvant se présenter, il convient de consulter les services de la collectivité pour connaître le contenu de l'étude de ruissellement à réaliser.

Les deux principaux cas de figure sont toutefois les suivants :

1) **Le projet est situé en zone réglementée (PPRI – PAC Inondation).**

Il convient de se référer au règlement du PPRI / PACI qui d'une part quantifie l'aléa et d'autre part fixe le contenu du diagnostic de vulnérabilité à réaliser. Mais sachant que le PPRI / PACI n'est pas exhaustif pour ce qui concerne la cartographie du réseau hydraulique superficiel, il est obligatoire de repérer ce dernier et d'évaluer l'aléa inondation correspondant pour tout projet d'aménagement / construction.

2) **Le projet n'est pas situé en zone réglementée (PPRI – PAC Inondation).**

L'aléa doit être évalué de manière pragmatique (relevés topographiques, reconnaissances de terrain etc. visant à identifier le réseau hydraulique superficiel et à caractériser le ruissellement ainsi que les écoulements potentiels). La vulnérabilité des biens et des personnes est quant à elle diagnostiquée de la même façon qu'en zone réglementée.

- **Extension** : Création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principal.
- **Façade du bâti** : La notion de façade du bâti s'apprécie comme celle du bâtiment situé du côté de la voie publique ou de la limite séparative, de l'élévation avant et arrière d'un bâtiment dont le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut fixer une longueur maximale.
- **Façade d'un terrain** : limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.
- **Faîtage** : Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.
- **Géo référencement** : Processus d'attribution de coordonnées cartographiques ou géographiques à tout objet de la surface terrestre.

Article 1 décret n° 2000-1276 du 26 décembre 2000 modifié

A. - Systèmes de références géographiques et planimétriques :

Zone	Système géodésique	Ellipsoïde associé	Projection
France métropolitaine	RGF93	IAG GRS 1980	Lambert 93. Coniques conformes 9 zones.

B. - Systèmes de référence altimétriques

Zone	Système altimétrique
France métropolitaine à l'exclusion de la Corse	IGN 1969

Le décret n°2006-272 du 3 mars 2006 rend exclusif l'usage du nouveau système de référence à compter du 3 mars 2009 pour les échanges de données géo référencées dans la sphère publique au sens large, tels que décrit dans la loi n°95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.

Suite au décret n°2006-272 du 3 mars 2006, toutes les administrations de l'Etat, collectivités locales et entreprises chargées de l'exécution d'une mission de service public devront utiliser le nouveau système de référence pour leurs échanges de données géo référencées.

NOTA : le PPRI et certaines dispositions du présent règlement imposent l'établissement de plans masse, coupes et profils en long géo référencés.

L'article R 431-9 du code de l'urbanisme dispose que « Lorsque le projet est situé dans une zone inondable délimitée par un plan de prévention des risques, les côtes du plan de masse sont rattachées au système altimétrique de référence de ce plan. »

- **Gestion traditionnelle des eaux pluviales :** mode de gestion ayant recours à des ouvrages de collecte et de stockage enterrés. Il regroupe un ensemble de techniques reposant sur le concept du « tout tuyau ». Les eaux pluviales sont collectées et concentrées vers un même exutoire.
- **Gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) :** la gestion intégrée des eaux pluviales permet de compenser l'imperméabilisation face à une petite ou moyenne pluie, afin de pouvoir étendre l'urbanisation raisonnée des villes. Elle permet également de diminuer les apports de polluants dans les cours d'eau ou dans la mer. Cette gestion contribue à :
 - valoriser l'usage et la présence de l'eau en ville,
 - réduire les flux de pollution par temps de pluie,
 - limiter dans les situations de pluies très fortes la formation d'écoulements occasionnels, rapides et concentrés et de zones d'accumulation.

Elle cherche dans toute la mesure du possible à gérer les eaux au plus près du lieu où la pluie est tombée et à minimiser les ruissellements ou, à défaut, leurs effets sur les vies humaines et les biens.

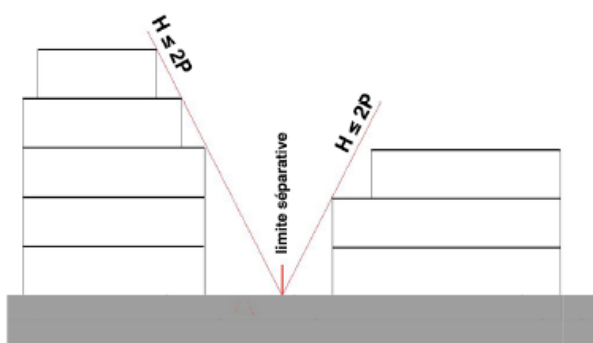
- **Gestion à la « parcelle » des eaux pluviales :** mode de gestion intégrée des eaux pluviales qui vise à gérer au maximum les eaux de pluie in situ à l'échelle de la « parcelle » (c'est-à-dire directement là où elles tombent).

NOTA : le présent règlement impose une limitation des débits d'eaux pluviales rejetés à l'aval des « parcelles » objets d'aménagements et / ou de constructions. « Parcelle » est ici un terme générique pouvant recouvrir ceux d'unité foncière, de lotissement, de zone d'aménagement, d'îlot urbain ...

Dans le cadre du présent règlement le cas le plus fréquent est celui d'**unité foncière**.

- **Hauteurs relatives par rapport aux limites séparatives de fond de propriété :**

H = hauteur en tous points du bâtiment
P = distance prise horizontalement
 entre tous points du bâtiment et la limite séparative

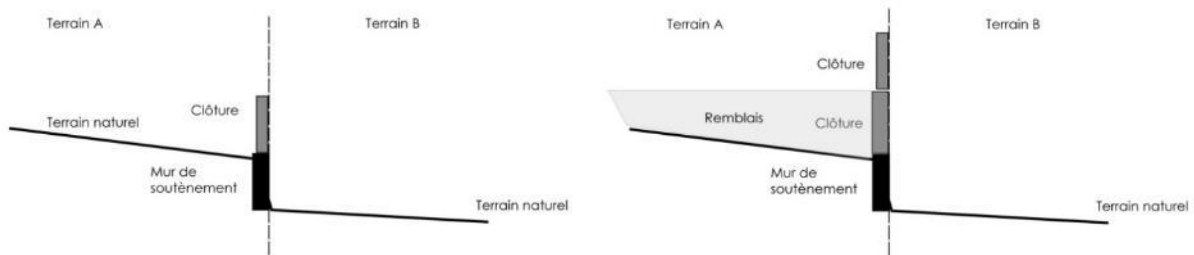


**HAUTEURS RELATIVES
 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :
 $H \leq 2P$**

Nota : ce schéma vaut quelle que soit la pente du terrain.

- **Îlot de chaleur urbain (ICU) :** Elévations localisées des températures constatées en milieu urbain par rapport aux zones rurales voisines.
- **Imperméabilisation :** recouvrement d'un sol par un matériau imperméable (ex : asphalte, béton ...) qui entraîne notamment une altération de la capacité d'infiltration de l'eau. Les constructions, les revêtements artificiels (voiries, parkings, etc.) et les aménagements souterrains conduisent à l'imperméabilisation de vastes surfaces, ce qui provoque une forte perturbation du cycle de l'eau à une échelle locale voire globale.
- **Infiltration :** processus par lequel l'eau pénètre plus ou moins profondément dans le sol. L'infiltration participe à l'alimentation des écoulements souterrains et donc aussi à la recharge des nappes souterraines.
L'imperméabilisation des sols diminue fortement les possibilités d'infiltration, que ce soit en profondeur vers la nappe ou vers les couches superficielles.
- **Installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou autorisation) :**
Sont considérées comme installations classées, au titre du Code de l'environnement, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.
Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières, au sens des articles 1^{er} et 4 du Code minier.
Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.
- **Jardins familiaux :** il s'agit de regroupements de jardins, gérés par une association ou un organisme public, mis à disposition de particuliers, afin qu'ils en jouissent pour leurs loisirs, à l'exclusion de tout usage commercial.
- **Limites séparatives :** Limites mitoyennes avec une autre propriété. Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :
 - Les limites latérales aboutissant directement à une voie ou à une emprise publique, sans inflexion.
 - Les limites latérales de fond de terrain n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.
- **Linéaire sur voie :** le linéaire sur voie s'applique voie par voie et ne se cumule pas pour les constructions à l'angle de deux voies.
- **Logement de fonction :** logement dont la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.
- **Logement locatif social :** les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L320-5 du Code de la construction et de l'habitation.

- **Mur de soutènement** : Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.



NOTA : dans certaines circonstances, et sous réserves de conception adaptée, les murs de soutènement peuvent être utiles en matière de Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP). Ils peuvent en effet constituer des ouvrages permettant de ralentir, freiner, retenir les eaux de ruissellement, voire de les stocker temporairement.

- **Noue** : fossé large et peu profond, souvent végétalisé, susceptible de stocker les eaux pluviales, avant infiltration ou évacuation vers un exutoire de surface.
- **Noues paysagères** : les noues paysagères sont dédiées à faciliter le libre écoulement des eaux. Spécifiquement au sein de Cannes Bocca Grand Ouest, elles sont indispensables au bon fonctionnement hydraulique du projet et ont été calibrées afin d'assurer la non-aggravation du risque d'inondations et la réduction de la vulnérabilité du secteur. Le schéma directeur de l'espace stratégique de requalification (E.S.R.) définit comme suit les caractéristiques techniques à respecter lors de la création des noues paysagères par les aménageurs :
 - o Le dimensionnement d'une noue paysagère doit, à minima, respecter le volume inscrit au chapitre III.3 « Caractéristiques techniques des aménagements » du schéma directeur de l'E.S.R.,
 - o Les dimensions utilisées pour atteindre ce volume peuvent varier, cependant la profondeur (h) devra respecter la bonne évacuation des écoulements vers l'aval,
 - o Les noues sont réalisées à ciel ouvert et végétalisées, sauf en cas de contraintes exceptionnelles et justifiées. Exemples : nécessités de franchissement de noues...En cas de couverture, le fonctionnement hydraulique des noues devra être assuré comme modélisé dans le schéma directeur de l'E.S.R.,
 - o La végétation ne devra pas impliquer de réduction significative du volume et ne devra pas gêner les écoulements,
 - o Ces espaces intègrent dans leur périmètre les retraits qui leur sont imposés vis-à-vis des constructions et des clôtures.

Ces ouvrages devront être validés par le Pôle cycles de l'eau de la C.A.C.P.L.
Leurs représentations graphiques consistent en une trame verte.

- **Opération d'aménagement / Opération d'ensemble** : Une opération d'aménagement, ou opération d'ensemble, est une opération permettant de réaliser un aménagement complexe. Elle suppose une

volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule.

Elle permet de répondre aux objectifs politiques poursuivis par la personne publique compétente et à un besoin identifié, qu'il s'agisse des communes et EPCI, des autres collectivités territoriales et de leurs groupements. L'opération d'ensemble est l'expression concrète du projet de la collectivité et des objectifs de développement durable exprimés dans les documents d'urbanisme.

Une opération d'aménagement peut avoir pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

- **Ordre continu** : Les constructions sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.

- **Perméabilité d'un sol** : capacité d'un sol à infiltrer l'eau (Normalisation Française-EN 16 323 (2016) – glossaire assainissement)

NOTA : Cette capacité est mesurée par le coefficient de perméabilité (aussi appelé conductivité hydraulique) K exprimant une hauteur d'eau infiltrée par unité de temps. Pour l'évaluation de la perméabilité ou conductivité des sols, il existe plusieurs méthodes d'essai in situ, basées sur des approches théoriques différentes.

- **Perspectives sensibles** : elles identifient une perspective sur un élément important du paysage.
- **Personnes pouvant être accueillies** : pour le calcul des places du stationnement, il s'agit du public à l'exception des membres du personnel.
- **Plan de masse** : document présentant de manière suffisamment détaillée l'ensemble des informations répertoriées aux articles R431-9 (et R431-10), R431-36, R441-3 (et R441-4), et R 441-10 du code de l'urbanisme.

Ce plan présente notamment l'implantation et la hauteur d'une ou plusieurs constructions, le tracé des voies de desserte et des raccordements. Les constructions et les aménagements figurant dans un périmètre de plan de masse défini sur un plan de zonage réglementaire doivent être réalisés dans leur ensemble afin d'assurer une cohérence urbaine à l'échelle du périmètre et de son environnement proche.

Pour les unités foncières concernées par un plan de masse, le calcul des espaces libres, des espaces verts et des arbres de haute tige se fait suivant les pourcentages imposés dans chaque zone, sur la base de la superficie du terrain déduction faite de la superficie de l'emprise prévue pour les constructions (polygones d'implantation = emprises maximales des constructions), sauf si ces espaces sont clairement définis dans le périmètre du plan de masse.

Les constructions qui s'implantent dans l'emprise qui leur est dédiée ne sont pas tenues de respecter les dispositions réglementaires concernant les arbres existants ou à planter.

IMPORTANT : En fonction de la complexité du projet d'aménagement ou de construction et parce qu'un plan masse doit demeurer lisible et compréhensible, un plan V.R.D. pourra être produit de manière indépendante.

- **PPRI** : Plan de prévention des risques naturels d'inondations
- **Plantations privilégiées** : Il s'agit des espèces végétales à planter en priorité dans les jardins :
 - les espèces méditerranéennes seront favorisées ;

- les espèces invasives doivent être évitées (exemples : mimosa, ailante...) ;
- le long des vallons, les essences constitutives des ripisylves (végétation de bord des eaux) devront constituer 80% du couvert végétal.
- **Pleine terre** : Epaisseur de terrain, naturel ou reconstitué, sans aucun sous-sol aménagé, plus ou moins favorable à l'accueil de végétation.
IMPORTANT : s'il est courant en urbanisme d'assimiler la pleine terre à un milieu perméable, en matière de Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP) et de gestion du risque inondation la perméabilité d'un milieu ne peut être appréciée qu'à partir de son coefficient de perméabilité lequel est évalué à partir d'essais / tests normalisés.
- **Réhabilitation** : Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, réalisés dans le volume d'une construction existante.
- **Rénovation** : Travaux ayant pour objet de rétablir une construction dans son état originel.
- **Remblais** : exhaussement du sol par apport de matériaux, y compris tout ce qui fait obstacle à l'écoulement (bâtiments, éléments de structure, parking sur remblais...).
- **Renouvellement urbain** : forme d'évolution urbaine par reconstruction de la ville sur elle-même, par recyclage de ses ressources bâties et foncières. Le renouvellement urbain est une voie alternative à l'étalement urbain.
- **Réseau hydraulique superficiel (réseau hydraulique de surface)** : sont rattachées sous ce vocable l'ensemble des « surfaces linéaires » où cheminent préférentiellement les eaux de ruissellement qu'elles soient naturelles (cours d'eau, vallons, thalwegs ...) ou artificielles (fossés connexes aux voiries, fossés agricoles de drainage des terres, canaux de colature, caniveaux, chaussées ...).
- **Résidence hôtelière ou résidence de tourisme** : Etablissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offert en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale. Une résidence de tourisme peut être composée de natures d'hébergement variées : appartement, chambre, mobile home (type camping).
- **Rétention** : stockage temporaire des eaux de pluie. Les eaux retenues sont ensuite transférées progressivement dans les milieux naturels (rivières, nappes) ou au réseau en dernier recours.
- **Retrait** : on appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.
- **Ripisylve** : boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.
- **Risque** : Il ne faut pas confondre aléa, risque et vulnérabilité. L'**aléa** est un phénomène (naturel, technologique) plus ou moins probable sur un espace donné. La **vulnérabilité** exprime le niveau d'effet prévisible de ce phénomène sur des enjeux (l'homme et ses activités). Le **risque** peut être défini comme

la probabilité d'occurrence de dommage compte tenu des interactions entre facteurs d'**endommagement** (**aléas**) et facteurs de **vulnérabilité** (peuplement, répartition des biens). Certains résument ainsi ces définitions par une formule : "risque = aléa x vulnérabilité".

La notion de risque recouvre à la fois le danger potentiel de **catastrophe** et la perception qu'en a la société, l'endommagement potentiel, comme celle de l'endommagement effectif. Un risque peut être d'origine naturelle ou peut avoir des causes purement anthropiques (risques technologiques, risques géopolitiques par exemple).

- **Ruissellement** : circulation des eaux de pluie à la surface du sol. L'imperméabilisation des sols favorise le ruissellement des eaux pluviales au détriment de leur infiltration.
- **Saillie** : Partie de construction dépassant le plan de façade ou de toiture : les balcons, bow-windows, encorbellements, contreforts, corniches, moulures, consoles, corbeaux et débords de toitures sont des saillies.
- **Sol naturel** : il s'agit du sol existant avant travaux.
- **Souche** : Dispositif maçonné posé sur une toiture, recevant les conduits d'une cheminée ou de ventilation.
- **Superstructure** : sans que cette liste soit exhaustive, il s'agit des édicules d'ascenseurs, des escaliers, des garde-corps, des réservoirs, des chaufferies, des VMS, des appareils de climatisation, des paraboles et des antennes.
- **Surface de plancher (SdP)** : 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 :
 - a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
 - b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
 - c) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
 - d) 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 ;
 - e) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
 - f) 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 L231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
 - g) 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 ;
 - h) 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.
- **Techniques alternatives** : contrairement au mode de gestion du tout-à-l'égout, qui consiste à évacuer le plus rapidement les eaux pluviales vers un réseau d'eau souterrain, les techniques dites alternatives sont basées sur le principe de gestion « à la source ». Leur objectif est de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux de pluies au plus près de leur lieu de production, ce qui permet de redonner aux surfaces d'écoulement un rôle régulateur (qualitatif et quantitatif). Ces techniques constituent une alternative au réseau traditionnel de conduites, ce qui justifie leur nom.

- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.
- **Terrain bâti ou non bâti** : un terrain bâti qui fait l'objet d'une demande de permis de démolir pour la (les) construction(s) existante(s) est considérée comme terrain « non bâti ». Un terrain ne comportant qu'une/des piscine(s) ou qu'un/des bassin(s) n'est pas considéré comme un terrain bâti.
- **Transparence hydraulique** : La transparence hydraulique est l'aptitude que possède un aménagement / une construction / un ouvrage à ne pas dégrader la situation précédente au regard des écoulements pluviaux et donc à ne pas faire globalement obstacle aux mouvements des eaux. Ainsi, un aménagement / une construction / un ouvrage est considéré "transparent" d'un point de vue hydraulique lorsque, notamment, il n'amplifie pas le volume des écoulements, ne réduit pas significativement la proportion des eaux qui s'infiltrent dans le sol, n'intensifie pas la vitesse d'écoulement des eaux, n'amplifie pas le niveau des plus hautes eaux, n'allonge pas la durée des inondations et n'augmente pas leur étendue.
- **Types d'arbres** : les différents types d'arbres de haute tige auquel il est fait référence dans le présent règlement sont les suivants, par gabarits décroissants :
 - arbres de niveau 1 : Pins parasols et pins d'Alep, séquoias, cèdres, eucalyptus, camphriers, chênes, micocouliers, araucarias, jacarandas, caroubiers, ginkgo biloba, tilleuls, etc. ;
 - arbres de niveau 2 : palmiers, oliviers, lauriers, cyprès, yuccas, etc.
- **Voie** : une voie dessert une ou plusieurs propriétés et comporte les aménagements nécessaires à la circulation des véhicules automobiles.
- **Voie privée** : la voirie privée est une voie appartenant à une ou plusieurs personnes privées.
- **Voies et emprises publiques** :

Sont considérées comme voies publiques au sens du présent règlement, les voies existantes ou à créer, privées ou publiques, ouvertes à la circulation publique des véhicules et des personnes, desservant au moins deux propriétés.

Sont considérées comme emprises publiques, tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques.
- **Vulnérabilité** :

La vulnérabilité peut être définie comme les conséquences potentielles de l'impact d'un aléa sur des enjeux (populations, bâtiments, infrastructures, etc...). C'est la notion indispensable en gestion de crise déterminant les réactions probables des populations, leurs capacités à faire face à la crise, les nécessités d'évacuation, etc... Le présent règlement fait à de nombreuses reprises référence à l'augmentation ou à la diminution de la vulnérabilité.

La vulnérabilité humaine évalue d'abord les préjudices potentiels aux personnes dans leur intégrité physique (décès, blessés, etc.). La vulnérabilité économique traduit généralement le degré de perte ou d'endommagement des biens et des activités exposés au phénomène.

L'analyse de la vulnérabilité s'appuie sur une description de l'impact du dommage selon différents critères : sensibilité au dommage ; degré de dépendance ; la transférabilité, qui mesure la capacité d'adaptation ; la résilience, qui mesure la capacité de cicatrisation après l'événement.
- **Zone Non Aedificandi** : zone non constructible.

TITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES

*Les présentes dispositions constituent des règles communes applicables
sur l'ensemble du territoire communal.*

A/ DISPOSITIONS RELATIVES A L'AMENAGEMENT

ARTICLE 1 – REGLES D'URBANISME COMMUNES & MODALITES D'APPLICATION

1. Règles générales relatives aux hauteurs

Modalité de calcul de la hauteur

Sauf dispositions spécifiques précisées dans la zone concernée, les modalités de calcul de la hauteur sont définies ci-après.

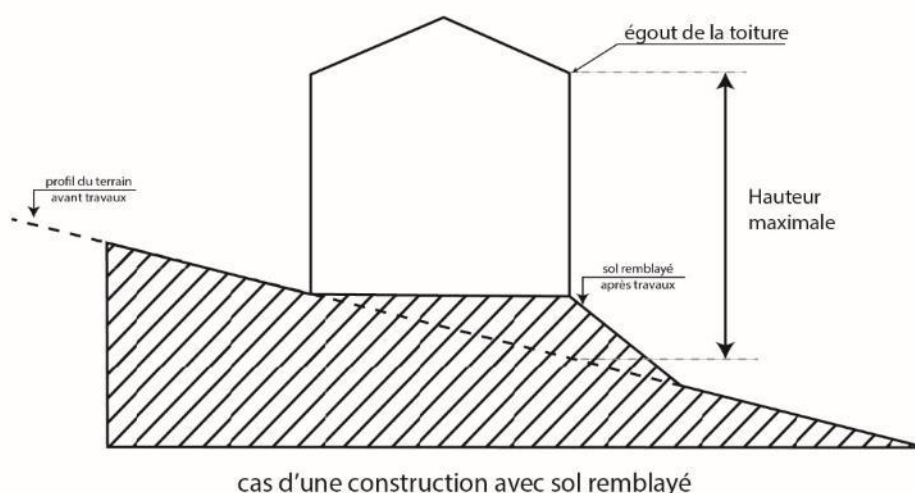
La hauteur maximale des constructions est mesurée :

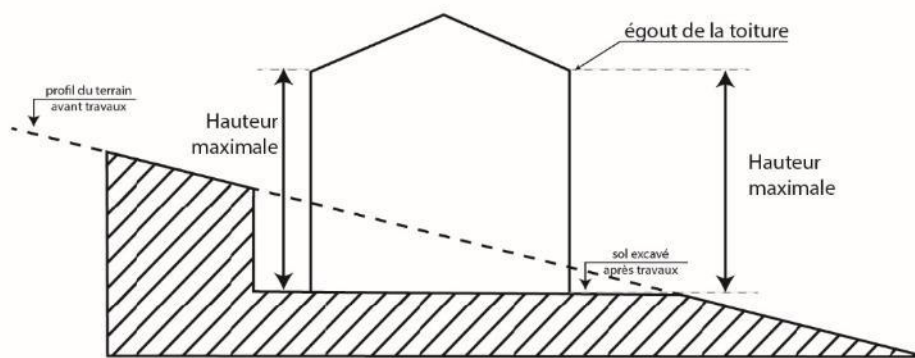
- pour les constructions implantées à l'alignement, du point le plus bas de la limite d'emprise de fait de la voie existante confrontant les constructions
ou pour les constructions implantées en retrait de l'alignement, du point le plus bas de toutes les façades établies par rapport au niveau du sol avant travaux ou excavé après travaux ;
- sur la plus haute façade, jusqu'à :
 - l'égout du toit le plus haut dans le cas d'une toiture à pente ;
 - au faitage dans le cas d'une toiture mono-pente ;
 - au point bas de l'acrotère lorsqu'il s'agit d'une toiture terrasse ou sur la surface d'impact de l'eau en l'absence d'acrotère.

Cette mesure est reprise tous les 20 mètres.

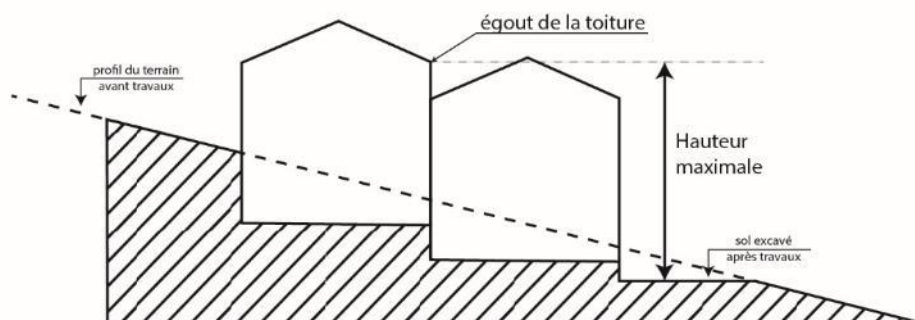
La hauteur des constructions doit également tenir compte des « perspectives sensibles » identifiées aux plans de zonage du P.L.U.. A ce titre, l'implantation et la hauteur de la construction et des aménagements, hors clôtures mais y compris les aménagements d'espaces verts, doivent tenir compte de cet enjeu paysager particulier et ne pas le masquer.

Des règles complémentaires de calcul de la hauteur s'appliquent dans le cadre de l'application du P.P.R.i..

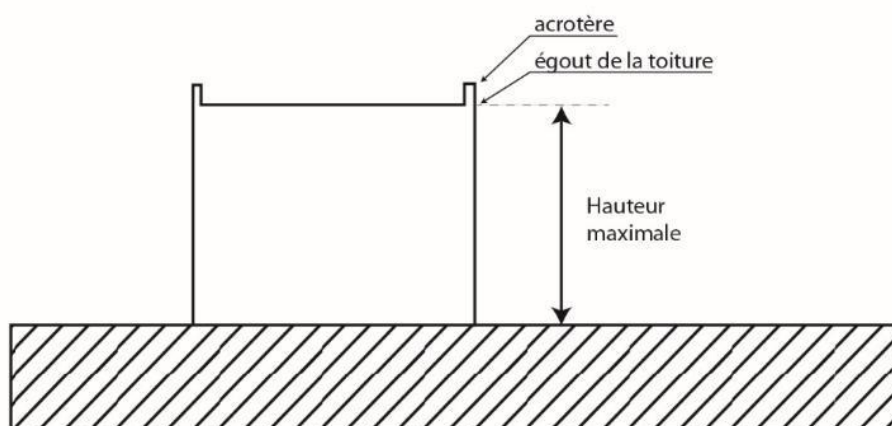




cas d'une construction avec sol excavé



cas d'une construction composée de multiples corps bâtis en pente



cas d'une construction avec une toiture terrasse

Cas particulier de mesure de la hauteur lors de la jonction de plusieurs prescriptions de hauteur

Lorsqu'un bâtiment est édifié à l'angle de deux voies ou emprises publiques faisant l'objet de hauteurs maximales différenciées, la hauteur autorisée sur la voie la plus large s'applique également en bordure de la voie la plus étroite, sur une profondeur constructible maximale compté à partir de l'alignement ou de la limite de construction imposée ou admise :

- de 50 m pour les constructions à destination d'hôtel et les complexes à destination principale de cinéma ;
- 20 mètres pour les constructions situées sur la Croisette ;
- 16 mètres pour les autres cas, sauf bande de recul maximale édictée spécifiquement dans la zone.

En cas de contradiction entre la carte des hauteurs et les dispositions qui précèdent, ce sont ces dernières qui s'appliquent.

Règles dérogatoires :

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale :

- les ouvrages et éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, réservoirs, machineries, chaufferies, ouvrages abritant des escaliers débouchant en toiture et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, gaines de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, etc.) et autres superstructures dans la limite de 2,20 m de hauteur tout compris à l'exception des cheminées, 3 mètres 50 pour les locaux d'ascenseur et 1 mètre 50 m pour les rampes d'accès P.M.R.. Ces dérogations s'appliquent également aux bâtiments existants qui dépassent la hauteur admise.
- Les entrées de garage et leurs rampes d'accès, les sous-sols situés intégralement sous le niveau du sol avant travaux et leurs entrées,
- les murs de soutènements enterrés dans la continuité des façades.
- les éléments architecturaux ponctuels ou les œuvres d'art avec une hauteur limitée à 21 mètres tout compris,
- les dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments existants et dans la limite de trente centimètres, à l'exception du secteur historique du Suquet.

Règles de majoration de la hauteur

Les hauteurs définies pour chaque zone peuvent être majorées :

- de 3 mètres pour les bâtiments à destination d'hébergement hôtelier et les cinémas ;
- de 3 mètres pour les surélévations qui prennent appui sur une toiture terrasse existante et dont la toiture est constituée de tuiles, sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement urbain ;
- de 1 mètre dès lors que cette hauteur est utilisée pour les commerces du rez-de-chaussée donnant sur rue,
- de 1 mètre afin de tenir compte des cotes de plancher qui doivent être relevées du fait de l'aléa submersion marine, en dehors des secteurs de hauteur imposée (Croisette) et des établissements de plages.

En dehors des secteurs de hauteur imposée par discipline d'architecture, ces règles de majoration sont cumulatives, sous réserve de la bonne intégration du projet dans son environnement proche et lointain.

2. Règles générales relatives aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Lorsque le recul est matérialisé sur le document graphique par des polygones d'implantation, des emplacements réservés ou de recul minimal (marges de recul), les constructions doivent alors respecter ce recul. Dans les autres cas, elles doivent respecter les règles de recul, d'alignement ou d'implantation définies aux articles 3.3 de chaque zone.

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

Cependant, ces règles ne s'appliquent pas :

- **aux bâtiments existants**
 - dans le cadre de l'entretien, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale des bâtiments existants légalement autorisés ;
 - dans le cadre d'une surélévation (sans dépasser la hauteur maximale fixée) ou d'une extension (dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante), du bâtiment concerné par les travaux

projetés des bâtiments existants légalement autorisés dès lors que celles-ci s'effectuent en continuité d'une des façades existantes, dans le cas où l'implantation existante ne respecterait pas les règles du P.L.U. en vigueur.

Dans le cas d'une surélévation, le dernier niveau peut être réalisé en retrait : le niveau en retrait ne devra alors excéder au maximum 60 % de l'emprise du niveau inférieur.

▪ **à certaines annexes :**

- aux piscines et leurs plages et aux bassins lorsque le retrait imposé est supérieur à 3 m. Dans ce cas, le recul est réduit à 2 m par rapport à la voie publique ou privée ou à l'emprise publique ;
- dont la hauteur au faîtage n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées à une distance minimale de 2 m des limites de voies ou emprises publiques ;
- aux garages annexes ainsi que les ouvrages nécessaires à la construction de places de stationnement :
 - si l'accès automobile n'est pas réalisé à partir de la voie créant l'alignement et sous réserve que l'accès utilisé conserve une bonne visibilité ;
 - situés sur des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 30 % (la pente étant calculée en prenant le point le plus haut et le point le plus bas du terrain) hors voies à grande circulation.
- aux terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- aux clôtures et murs de soutènement ;
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;

▪ **à certains éléments relatifs à l'aspect extérieur des constructions :**

- aux balcons ou oriel (bow-windows) ;
- aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum) ;
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ;
- aux constructions légères adossées au bâtiment principal (rampe d'accès, escaliers, auvents, etc.) ;
- aux saillies de la façade sur le domaine public (y compris saillie de toiture) à partir du 2ème étage ou d'une hauteur de 6 mètres au point le plus défavorable au pied de la façade et avec une largeur maximale de 0,80 m. Les enseignes perpendiculaires, les marquises et les stores rétractables sont autorisés en deçà du 2ème étage.

▪ **pour faciliter une meilleure intégration urbaine et paysagère**

- aux niveaux de sous-sols entièrement enterrés et à leurs voies d'accès ;
- pour sauvegarder des éléments de paysage, de patrimoine (bâti ou végétal) ou des perspectives sensibles identifiés aux plans de zonage du P.L.U. ;
- dans le cas d'un bâtiment nouveau réalisé en continuité d'un bâtiment existant situé sur le fond voisin, y compris en cas d'implantation sur l'alignement même, sauf si cette implantation porte atteinte à la sécurité routière.

▪ **concernant les équipements publics**

- aux ouvrages, installations et équipements d'intérêt collectif et de services publics, y compris ferroviaire ou liés aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications ;
- aux occupations et utilisations du sol liées à la fréquentation du public des espaces du bord de mer et les installations liées aux activités balnéaires et nautiques.

▪ **pour les autres cas suivants :**

- aux structures et bâtiments temporaires et démontables ;
- aux parkings souterrains réalisés dans le cadre de la mise en œuvre de secteurs de plan de masse.

Ces implantations différentes sont autorisées à condition :

- que la construction initiale soit reconnue conforme au niveau administratif (construction légalement

- autorisée) ;
- que l'extension ou la construction nouvelle ne représente pas une gêne pour la sécurité publique ;
- que l'extension ou la construction nouvelle assure une bonne intégration dans le paysage urbain.

Les constructions doivent également respecter le Règlement départemental de voirie de 2014, annexé au PLU.

3. Règles générales relatives aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les articles "implantation des constructions par rapport aux limites séparatives" concernent les limites latérales et de fond de parcelles qui séparent un terrain privé d'autres terrains privés.

Lorsque le recul est matérialisé sur le document graphique par des polygones d'implantation, les constructions doivent alors respecter ce recul. Dans les autres cas, elles doivent respecter les règles de recul définies aux articles 3.4 de chaque zone.

Cependant, ces règles ne s'appliquent pas :

▪ aux bâtiments existants

- dans le cadre de l'entretien, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale des bâtiments existants légalement autorisés ;
- dans le cadre d'une surélévation (sans dépasser la hauteur maximale fixée) ou d'une extension (dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante), du bâtiment concerné par les travaux projetés des bâtiments existants légalement autorisés dès lors que celles-ci s'effectuent en continuité d'une des façades existantes, dans le cas où l'implantation existante ne respecterait pas les règles du P.L.U. en vigueur.

Dans le cas d'une surélévation, le dernier niveau peut être réalisé en retrait : le niveau en retrait ne devra alors excéder au maximum 60 % de l'emprise du niveau inférieur.

▪ à certaines annexes :

- aux piscines et leurs plages et aux bassins lorsque le retrait imposé est supérieur à 3 m. Dans ce cas, le recul est réduit à 3 m par rapport à la limite séparative ;
- aux garages annexes ainsi que les ouvrages nécessaires à la construction de places de stationnement :
 - si l'accès automobile n'est pas réalisé à partir de la voie créant l'alignement et sous réserve que l'accès utilisé conserve une bonne visibilité ;
 - situés sur des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 30 % (la pente étant calculée en prenant le point le plus haut et le point le plus bas du terrain) hors voies à grande circulation ;
 - dès lors que leur hauteur n'excède pas 3,50 m au faitage ou 3 m au niveau de la toiture terrasse.
- aux terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- aux clôtures et murs de soutènement ;
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;

▪ à certains éléments relatifs à l'aspect extérieur des constructions :

- aux balcons ou oriels (bow-windows) ;
- aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum) ;
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ;
- aux constructions légères adossées au bâtiment principal (rampe d'accès, escaliers, auvents, etc.) ;
- aux saillies de la façade d'une largeur maximale de 0,80 m ainsi que les enseignes perpendiculaires, les marquises et les stores rétractables.

▪ pour faciliter une meilleure intégration urbaine et paysagère

- aux niveaux de sous-sols entièrement enterrés et à leurs voies d'accès ;
- pour sauvegarder des éléments de paysage, de patrimoine (bâti ou végétal) ou des perspectives sensibles identifiés aux plans de zonage du P.L.U. ;
- dans le cas d'un bâtiment nouveau réalisé en continuité d'un bâtiment existant situé en limite séparative sur le fond voisin. La hauteur de ce nouveau bâtiment ne devra pas dépasser celle du bâtiment auquel il est adossé dans la bande de recul imposé dans la zone, et elle sera inférieure ou égale à deux fois la distance à la limite séparative ($H \leq 2P$, voir définitions). Cette disposition ne s'applique pas lorsque la continuité est autorisée dans la zone ;

▪ **concernant les équipements publics**

- aux ouvrages, installations et équipements d'intérêt collectif et de services publics, y compris ferroviaire ou liés aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications ;
- aux occupations et utilisations du sol liées à la fréquentation du public des espaces du bord de mer et les installations liées aux activités balnéaires et nautiques.

▪ **pour les autres cas suivants :**

- aux structures et bâtiments temporaires et démontables ;
- aux parkings souterrains réalisés dans le cadre de la mise en œuvre de secteurs de plan de masse.

Dans le cas d'une unité foncière bordée par un vallon, la limite d'implantation correspond à la limite cadastrale de la parcelle, et non pas à l'axe du vallon. D'autres règles de recul par rapport aux vallons s'appliquent (3 mètres minimum par rapport aux berges du vallon et 5 mètres par rapport à son axe).

Ces implantations différentes sont autorisées à condition :

- que la construction initiale soit reconnue conforme au niveau administratif (construction légalement autorisée) ;
- que l'extension ou la construction nouvelle ne représente pas une gêne pour la sécurité publique ;
- que l'extension ou la construction nouvelle assure une bonne intégration dans le paysage urbain.

4. Règles générales relatives aux implantations des constructions et des clôtures par rapport à la conservation et au rétablissement du réseau hydraulique superficiel hors «centre urbain» du P.P.R.I.

Le réseau hydraulique superficiel (RHS) regroupe l'ensemble des « surfaces linéaires » où cheminent préférentiellement les eaux de ruissellement qu'elles soient naturelles (cours d'eau, vallons, thalwegs, etc.) ou artificiels (cours d'eau et vallons artificialisés, fossés connexes aux voiries, fossés agricoles de drainage des terres, canaux de colature, caniveaux, chaussées, etc.).

Conservation du réseau hydraulique superficiel existant°:

Sauf dérogation, il est strictement interdit de combler, réduire, couvrir, modifier le réseau hydraulique superficiel existant.

Rétablissement du réseau hydraulique superficiel originel°:

L'étude de ruissellement mentionné au §3 de l'article 1 - DISPOSITIONS RELATIVES AU RISQUE INONDATION - du chapitre C1/, intègre un relevé exhaustif du réseau hydraulique superficiel non seulement au niveau de la parcelle mais aussi à son amont et à son aval, notamment aux fins de vérification de sa bonne continuité hydraulique et de la bonne conservation de sa capacité hydraulique.

Sauf dérogation, dès lors que l'étude de ruissellement détecte des anomalies de continuité et de capacité du RHS, il doit proposer les mesures de rétablissement de celles-ci à intégrer dans le projet d'aménagement et/ou de construction.

L'étude de ruissellement doit également indiquer les mesures prises pour garantir dans le temps le bon entretien et la bonne conservation du RHS existant ou rétabli dans ses dimensions originelles.

Implantations des constructions et des clôtures par rapport au réseau hydraulique superficiel hors centre urbain du P.P.R.I.

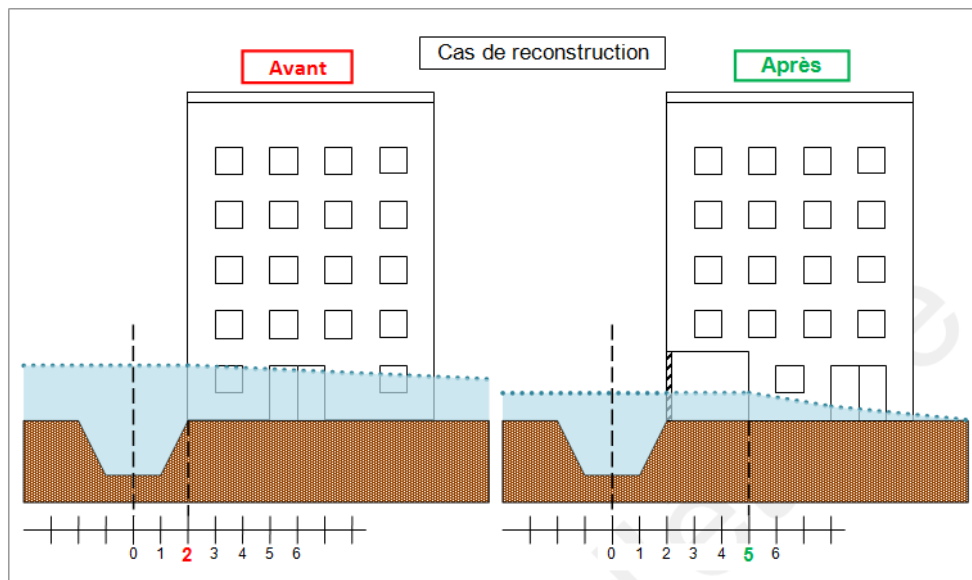
Sauf dispositions plus contraignantes prévues au règlement du PPRI, l'implantation des constructions et des clôtures par rapport au RHS, en dehors des centres urbains du P.P.R.I., est soumise à la plus contraignante des 2 règles suivantes :

- Retrait de 3 mètres minimum par rapport aux berges du RHS
- Retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'axe du RHS

Sauf dispositions contraires et dérogations éventuelles prévues dans le PPRI, ces dispositions s'appliquent également au RHS qui a été couvert par le passé et ainsi transformé en réseau souterrain (cas par exemple de nombreux vallons et fossés).

Documents à joindre au dossier de demande d'autorisation d'urbanisme (cf. chapitre B/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA GESTION DES EAUX USEES ET DES EAUX PLUVIALES du présent Titre)

Les plans de masses et/ou VRD, les plans de coupes, les profils en long prévus au Code de l'Urbanisme doivent obligatoirement représenter le RHS (existant et/ou rétabli) et rendre compte des dispositions constructives prévues pour satisfaire aux obligations explicitées ci-dessus. Les documents graphiques sont accompagnés de toutes notes techniques descriptives nécessaires à la compréhension et à l'instruction du dossier.



Exemple de rétablissement de capacité hydraulique du RHS en zone urbaine (sauf dispositions plus contraignantes du PPRI).

5. Règles générales relatives aux coefficients d'espaces libres, espaces verts et espaces verts de pleine terre

Les espaces verts désignent tout espace faisant l'objet d'un traitement ou d'un aménagement à dominante végétale. Les espaces végétalisés recouvrant un niveau de sous-sol ou de toiture sont comptabilisés dans les espaces verts dès lors que l'épaisseur de terre est d'au moins 80 cm.

Les espaces verts de pleine terre désignent les espaces verts sous lesquels aucun sous-sol ni aucun aménagement n'est réalisé, à l'exception des ouvrages participants à la bonne gestion des eaux pluviales. Ils sont repérés dans les plans de zonage réglementaire par une trame verte avec des hachures horizontales. Ces espaces doivent être respectés strictement sans être imperméabilisés.

Les espaces libres correspondent aux surfaces hors espaces verts imposés, hors bâtiments et hors surfaces non closes à rez-de-chaussée.

Les espaces concernés par un emplacement réservé ne sont pas pris en compte dans le calcul des différents coefficients.

Exemple de modalités de calcul des espaces verts et des espaces verts de pleine terre :

Sur un terrain de 500 m² :

- coefficient d'espace libre requis de 25 % $\Leftrightarrow$ 125 m² d'espaces libres
- coefficient d'espace vert requis de 40 % dont 20% traités en espaces verts de pleine terre $\Leftrightarrow$ 200 m² d'espaces verts dont 100 m² d'espaces verts de pleine terre (20% des 500 m² de terrain, inclus dans les 40% d'espaces verts imposés).

6. Règles générales relatives aux normes de stationnement

Dispositions générales

Le nombre d'aires de stationnement exigé dépend de la destination des constructions. Ces règles sont définies pour chaque destination de construction.

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à tout projet de construction.

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

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

Pour les constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination ou d'une extension, seuls les besoins nouveaux issus du changement de destination et/ou de la surface de plancher créée au-delà de 30 m², sont pris en compte.

Conditions du calcul du nombre de places de stationnement

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

Exemple : Réalisation d'un bâtiment pour lequel il est demandé 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher :

- a) Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 160 m² de surface de plancher :
 $160/50 = 3,2$Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement.
- b) Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 190 m² de surface de plancher :
 $190/50 = 3,8$ Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 4 places de stationnement.

Néanmoins, aucune place de stationnement n'est exigée :

- pour tout projet en deçà de la première tranche ;
- pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dès lors que la surface de plancher est inférieure à 50m² ;
- dans le cadre d'opérations coordonnées touchant à l'ensemble d'une façade et contribuant à l'amélioration de son aspect.

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. Dans tous les cas, le stationnement dévolu aux livraisons et au personnel doit être assuré.

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

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

Le stationnement automobile dit "commandé" (places de stationnement alignées en enfilade les unes derrière les autres obligeant la présence simultanée des propriétaires) est autorisé à condition d'être commun à un même logement.

Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Conformément à l'article L151-33, 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 du présent article pour des raisons techniques, 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 (distance maximum de 300 mètres à pied), 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 à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Stationnements 2 roues

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

Une place 2 roues est équivalente à 2 m² au minimum (1m x 2m).

Prise en compte du stationnement pour vélo

Au titre de l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cette surface peut être constituée de plusieurs emplacements.

Exemptions des règles de stationnement

L'article L152-6 du Code de l'Urbanisme précise les règles d'exemptions possibles aux normes de stationnement prévues dans le présent règlement.

7. Règles générales relatives à la desserte et aux accès

Caractéristiques communes

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs (sécurité, ordures ménagères, nettoyage...). Elles doivent également permettre d'assurer la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic...

Conditions de desserte

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées :

- Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats. Il convient d'éviter les impasses. Le cas échéant, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés ayant une longueur minimum de 5 mètres et de clôtures à claire-voie.

Condition d'accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil, dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En l'absence de ces dispositions, les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de prescriptions spéciales.

L'accès doit être aménagé de telle sorte que les véhicules ne stationnent pas sur la voie publique ou les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Pour les constructions / opérations neuves, le portail d'accès à l'opération sera implanté en retrait d'au moins 5 mètres par rapport au domaine public, et se prolongera par 2 pans coupés à 45°.

Si le retrait n'est pas possible techniquement : un portail coulissant de 5 mètres de large minimum pour l'habitat individuel ou de 6 mètres pour l'habitat collectif sera installé.

Toujours pour les constructions / opérations neuves, à l'intérieur de la parcelle, une double voie ou un sas de croisement doit être prévu afin de permettre le croisement des véhicules. Les entrées et sorties des véhicules sur la parcelle doivent se faire en marche avant. Les manœuvres sur le domaine public pour les entrées – sorties des véhicules sont interdites, sauf impossibilité technique majeure.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Deux accès pourront être autorisés sur la même voie à condition qu'il s'agisse d'une entrée et d'une sortie, ou qu'un accès existant soit condamné.

Sur les terrains en pente, les voies d'accès devront tenir compte des courbes de niveau et ne devront pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des raisons techniques et foncières, l'accès privatif ne peut s'établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l'implantation de la construction au plus près de la voie d'accès. La pente maximale autorisée sur les 5 premiers mètres de l'accès est fixée à 5%.

Chaque projet d'aménagement doit prévoir un accès propre par lot si une division de lots a lieu, hors route départementale ou nationale et sauf contraintes techniques particulières expressément démontrées.

8. Règles générales relatives aux réseaux

Dispositions générales

Les raccordements aux réseaux d'eau, d'eaux usées, d'eaux pluviales et d'électricité doivent être réalisés en souterrain. Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau, non destinés à desservir une occupation ou utilisation du sol existante ou autorisée dans la zone.

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

Dispositions relatives à l'adduction d'eau potable

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

Sont dispensés d'une alimentation en eau potable certains locaux annexes, tels que garages, abris de jardin, bâtiment exclusif de stockage, ainsi que les bâtiments techniques et serres agricoles.

De plus, ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions et travaux réalisés sur des constructions existantes, dès lors que ces dernières sont conformes à ces dispositions et à la condition que les extensions et travaux projetés ne génèrent pas de besoin supplémentaire par rapport à l'usage initial.

Dispositions relatives à la gestion des eaux usées et des eaux pluviales

Compte tenu des impératifs :

- de prévention du risque inondation (1)
- de gestion intégrée des eaux pluviales (1)
- de maintien / rétablissement de l'intégrité du réseau hydraulique superficiel (RHS) (1)

mais aussi des impératifs :

- de meilleure gestion des risques sanitaires et de pollution
- de meilleure gestion de la qualité des eaux (2)
- et de performances du service public de l'assainissement (3)

les dispositions relatives à la gestion des eaux usées et des eaux pluviales sont traitées dans les deux chapitres spécifiques suivant :

B/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA GESTION DES EAUX USEES ET DES EAUX PLUVIALES

C1/ DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES INONDATIONS ET SUBMERSION

(1) consécutivement aux inondations survenues sur la commune de Cannes et notamment celle du 3 octobre 2015

(2) eaux douces (cours d'eau, nappes), eaux de baignades, eaux marines

(3) service public des eaux usées et service public des eaux pluviales

Dispositions relatives aux autres réseaux

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse-tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa

situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la commune.

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

Dispositions relatives aux déchets

Un espace destiné au stockage et au tri des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur l'unité foncière.

Pour les **immeubles collectifs**, il est obligatoire de prévoir un local poubelle dont la surface sera déterminée en tenant compte :

- de l'encombrement de l'ensemble des bacs roulants pour les déchets ménagers non recyclables ;
- de l'encombrement de l'ensemble des bacs roulants pour la collecte sélective ;
- d'une surface de confort permettant la manœuvre des conteneurs par les agents d'entretien ainsi que le passage des utilisateurs.

Ce local doit être clos y compris en toiture et ventilé et doit par ailleurs :

- être doté de portes permettant une fermeture hermétique ;
- être doté de parois (murs et sol) imperméables et imputrescibles (ou au moins revêtues de matériaux de ce type) ;
- empêcher l'intrusion des insectes et rongeurs ;
- être doté d'un poste de lavage et d'un système d'évacuation des eaux ;
- ne pas communiquer directement avec les locaux affectés à l'habitation, au travail, au remisage de biens des occupants (vélos, poussettes, etc.), à la restauration, ou à la vente de produits alimentaires ;
- être facile d'accès, en particulier pour les personnes à mobilité réduite, sur le parcours le plus fréquenté par les usagers, de préférence au RDC ;
- avoir un dimensionnement adapté pour une manipulation aisée des bacs roulants, porte d'accès si possible donnant sur l'extérieur pour des raisons d'hygiène, d'une largeur de passage supérieure à 1m.

Dans les immeubles collectifs de 12 logements ou plus, ou de plus de 800 m² de surface de plancher, une aire de présentation des bacs roulants avant ramassage par le service de collecte est préconisée, quant à sa dimension, sa disposition et son accès à partir de la voie publique, de façon à faciliter l'accès par le camion de collecte.

Pour les **restaurants**, il est obligatoire de prévoir un local poubelle réfrigéré dont la surface sera déterminée en tenant compte :

- de l'encombrement de l'ensemble des bacs roulants pour les déchets ménagers non recyclables ;
- de l'encombrement de l'ensemble des bacs roulants pour la collecte sélective des emballages ;
- de l'encombrement de l'ensemble des bacs roulants pour la collecte sélective du verre ;
- de l'encombrement du système de réduction des déchets fermentescibles ;
- d'une surface de confort permettant la manœuvre des conteneurs par les agents d'entretien.

Ce local doit être clos et ventilé et doit par ailleurs :

- Être doté de portes permettant une fermeture hermétique ;
- Être doté de parois (murs et sol) imperméables et imputrescibles (ou au moins revêtues de matériaux de ce type) ;
- Empêcher l'intrusion des insectes et rongeurs ;
- Être doté d'un poste de lavage et d'un système d'évacuation des eaux.

Pour les **bureaux et commerces**, il est nécessaire de prévoir un local poubelle dont la surface sera déterminée en tenant compte :

- de l'encombrement de l'ensemble des bacs roulants pour les déchets ménagers non recyclables ;

- de l'encombrement de l'ensemble des bacs roulants pour la collecte sélective des emballages ;
- d'une surface de confort permettant la manœuvre des conteneurs par les agents d'entretien.

Ce local doit être clos y compris en toiture et ventilé et doit par ailleurs :

- Être doté de portes permettant une fermeture hermétique ;
- Être doté de parois (murs et sol) imperméables et imputrescibles (ou au moins revêtues de matériaux de ce type) ;
- Empêcher l'intrusion des insectes et rongeurs ;
- Être doté d'un poste de lavage et d'un système d'évacuation des eaux.

Les bacs roulants devront être facilement accessibles pour le service de collecte en bordure de voie publique.

ARTICLE 2 – REGLES DEROGATOIRES

1. Adaptations mineures

Conformément à l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

2. Equipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, installations ou ouvrages) :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, installations ou ouvrages) sont autorisés dans chaque zone. Il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- les aménagements d'espaces publics et d'espaces verts établis suivant un projet d'ensemble ;
- les crèches et haltes garderies publiques ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire publics et de l'enseignement supérieur, ainsi que les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement et situés à leur proximité immédiate (300 mètres à pied) ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur publics, ainsi que les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement et situés à leur proximité immédiate (300 mètres à pied) ;
- les établissements publics de santé (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements sportifs publics ;
- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication etc.) et aux services publics d'eau, d'assainissement et de valorisation des ressources, sauf dispositions contraires et règles spécifiques.
- les équipements culturels ;
- les équipements ou ouvrages liés à la sécurité aérienne.

De plus, sont admis dans l'ensemble des zones, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Cette liste peut être complétée le cas échéant, par d'autres équipements d'intérêt collectif et services publics prévus par la réglementation et/ou la jurisprudence.

Les règles d'urbanisme édictées dans les dispositions générales et dans chacune des zones ne s'appliquent pas à ces équipements à l'exception de la zone UFc.

En zone UFc le dispositif dérogatoire permettant de ne pas appliquer les règles d'urbanisme édictées dans les dispositions générales et celles propres à cette zone ne s'applique que dans les cas suivants :

- Pour tout projet de construction en lien avec un équipement d'intérêt collectif et de services publics ou d'une de ses annexes, existant à la date d'approbation de la modification n°5 du P.L.U. sur l'unité foncière du projet,
- Pour les installations, constructions, aménagement et ouvrages techniques nécessaires à la gestion des sites, à savoir ceux permettant de protéger les espaces naturels et les constructions existantes et contribuant à la gestion des espaces et la lutte contre les risques naturels, sous certaines conditions :
 - o Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux,
 - o Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages,
 - o Qu'ils soient rendus indispensables par des nécessités techniques.
- Ce dispositif dérogatoire ne concerne pas les règles en matière d'emprise au sol et de hauteur des constructions qui restent, même pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, celles spécifiées au titre 3 section 1 article 1.2

Pour ces équipements en toute zone, concernant les dispositions réglementaires particulières des articles 6, le nombre de places de stationnement à réaliser devra être déterminé en prenant en compte :

- la nature des équipements ;
- le taux et le rythme de leur fréquentation ;
- leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité ;
- le foisonnement (stationnement non simultané) lié au fonctionnement de l'équipement.

Enfin, ces dérogations ne s'appliquent que lorsque l'équipement en question occupe au moins 80 % des surfaces de plancher réalisées.

De plus, dans les zones U et AU, par exception aux règles prévues dans chacune des zones (écrites ou graphiques), sont autorisés les pistes d'accès, installations, aménagements, constructions temporaires, dépôts de matériaux et affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la mise en œuvre des travaux d'amélioration du système ferroviaire dans le cadre du projet des phases 1 & 2 Ligne Nouvelle Provence-Côte-d'Azur sous réserve :

- qu'ils soient temporaires et permettent une remise en état du site à l'issue des travaux (qui, pour des raisons de maintien d'exploitation de la voie ferrée, peuvent durer quelques années),
- qu'ils soient proportionnés aux besoins des travaux du projet des phases 1 & 2 Ligne Nouvelle Provence-Côte-d'Azur déclarés d'utilité publique ;
- qu'ils fassent, dans la mesure du possible, l'objet d'une intégration dans le paysage et les tissus urbains environnants ;
- qu'ils ne compromettent pas la réalisation ultérieure de projets au sein de ces périmètres, notamment lorsqu'ils sont situés dans un périmètre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ou des terrains grevés par des emplacements réservés ;
- qu'ils n'accroissent pas l'exposition des personnes et des biens face aux risques et intègrent, si besoin, des dispositifs permettant de maintenir un impact neutre.

Ces pistes d'accès, installations et aménagements, aménagements, constructions temporaires, dépôts de matériaux et affouillements et exhaussements des sols peuvent déroger à l'ensemble des règles écrites et graphiques (destinations, occupation des sols, reculs, axes et limites d'implantation, coefficient d'emprise au sol, coefficient d'espace vert et hauteur notamment) dès lors que cela répond à une nécessité technique.

La mise en œuvre d'une OAP, d'un Emplacement Réservé... ne s'oppose pas à leur mise en œuvre préalable.

Cas particulier des antennes relais :

- Dans les périmètres de 500 m de protection des abords des monuments historiques et dans les sites classés, le recours aux solutions de partage avec tout site radioélectrique déjà existant est exigé, sauf à démontrer une incapacité technique avérée, justifiée par une étude technique détaillée réalisée par un bureau d'études indépendant. Cette étude devra démontrer, sur la base de critères objectifs l'impossibilité de partager un site existant et justifier la nécessité d'un nouvel équipement.
- Dans la bande littorale définie au titre des sites inscrits, l'implantation de tout nouveau pylône destiné à accueillir une antenne relais est interdite, sauf si une étude technique indépendante démontre de manière objective que de tels ouvrages soient indispensables au fonctionnement des réseaux de télécommunication ou de services d'utilité publique.

3. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations d'intérêt général

Les locaux techniques de faible ampleur (de collecte des déchets ménagers, transformateurs électriques, etc.), en bord de voie et directement accessible à partir d'une voie ouverte à la circulation publique, sont assimilés à des ouvrages relevant de l'intérêt collectif. Ils peuvent faire l'objet de dérogation pour faciliter leur implantation mais devront faire l'objet d'une intégration particulièrement soignée compte-tenu de leur proximité à l'espace public.

4. Ouvrages nécessaires à la gestion intégrée des eaux pluviales

Il pourra être dérogé aux règles relatives à l'aménagement et la conservation des espaces verts, le cas échéant à d'autres règles particulières du présent règlement, pour la réalisation et l'optimisation des ouvrages et dispositifs nécessaires à la gestion intégrée des eaux pluviales.

5. Reconstructions des bâtiments détruits ou démolis

En application des articles L111-15 et L111-23 et sauf dispositions contraires des Plans de Prévention des Risques :

- 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, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. Le PLU ne s'y oppose pas.
- 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 L111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. Le PLU ne s'y oppose pas.

6. Prescriptions particulières aux bâtiments existants

Nonobstant les dispositions du présent règlement, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone concernée, ne sont autorisés sur cet immeuble que les travaux :

- qui ont pour effet de le rendre plus conforme aux dites dispositions ou qui sont sans effet à leur égard ;
- qui visent à améliorer l'isolation thermique du bâtiment par l'extérieur.
- qui permettent l'utilisation des énergies renouvelables.

Les extensions et surélévations dans les cas clairement définis dans le règlement sont également autorisées. Il en est de même pour les annexes qui respectent les dispositions réglementaires de la zone.

ARTICLE 3 – REGLES RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL

Sauf disposition contraire du règlement (cf. notamment prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales et à la gestion du risque inondation), **et à l'exception des constructions souterraines situées intégralement sous le niveau du sol après travaux et leurs voies d'accès**, les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone peuvent être autorisés, dans la limite de 1 mètre 50 maximum **par rapport au terrain naturel originel**, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Un traitement en restanques peut être réalisé dès lors que le décaissement est supérieur à 1m50. L'espace entre deux murs de restanques doit être égale à la hauteur du plus haut des deux murs l'encadrant et être végétalisé. Cet espace peut également être exploité judicieusement pour la gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP), dans ce cas la végétalisation de cet espace pourra être adaptée pour optimiser la GIEP.

Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales,
- aux installations nécessaires aux aménagements portuaires et littoraux.
- aux équipements publics ou nécessaires à un intérêt collectif, notamment les travaux d'aménagement de l'A8.

Les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol du terrain aménagé devront être utilisés en priorité. Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

ARTICLE 4 - REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

1. Application des règles des lotissements

Conformément à l'article L442-14 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivants :

- la date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;
- l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Conformément à l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, si, à cette date, le lotissement est couvert par un P.L.U. ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

En application de ces deux articles, entre cinq et dix ans après l'approbation du lotissement, ce sont les règles les plus restrictives entre le règlement du lotissement et le PLU qui s'appliquent.

2. Opposition de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme

L'article R151-21 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans toutes les zones du PLU, sauf pour les dispositions relatives à la gestion intégrée des eaux pluviales.

3. Gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP)

La GIEP doit être conçue et réalisée à l'échelle du lotissement de manière à la rendre plus cohérente, plus efficace et plus économique.

Le projet de règlement du lotissement remis avec le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme doit obligatoirement intégrer les chapitres dédiés à la GIEP pour décrire ses fonctionnalités, ainsi que ses modalités de gestion et de financement.

ARTICLE 5 - CONDITIONS DE REALISATION DES DIVISIONS FONCIERES

En application de l'article L.115-3 du code de l'urbanisme, dans les zones UD et UF et ses sous-secteurs, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager, sont soumises à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme.

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

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

- la réglementation applicable en matière d'assainissement non collectif (cf. règlement général du service public de l'assainissement non collectif, notamment les superficies minimales nécessaires au bon fonctionnement des installations d'assainissement individuel).
- la réglementation applicable en matière d'assainissement collectif (cf. règlement général du service public de l'assainissement collectif), notamment :
 - o le principe de séparation des eaux usées et des eaux pluviales,
 - o le principe de séparation des ouvrages de collecte des eaux usées (le cas échéant des eaux pluviales) et de branchement au réseau public des eaux usées (le cas échéant des eaux pluviales),
 - o le principe d'accès auxdits ouvrages de collecte et de raccordement.
- la réglementation applicable en matière de gestion intégrée des eaux pluviales (cf. règlement général du service public de l'assainissement collectif et dispositions complémentaires du présent règlement de PLU), notamment les superficies minimales nécessaires à l'installation des dispositifs de GIEP.

IMPORTANT : si le respect de ces dispositions réglementaires entraîne des interactions entre les unités foncières résultant de la division (servitudes de passage, mise en commun de canalisation, ouvrages, installations, etc.), alors le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme doit obligatoirement comporter les documents notariés authentifiant la réalité des dispositions propres à garantir le respect desdites réglementations.

ARTICLE 6 – REGLES RELATIVES AUX ENTREES DE VILLE

Conformément à l'arrêté préfectoral n°216-112 du 18/08/2016, en dehors des espaces urbanisés, s'appliquent de part et d'autre de l'axe de l'A8, de la RD1109 et de la RD9, les dispositions de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme.

A ce titre, les voies qui pourraient être concernées par une bande inconstructible de 100 mètres de part et d'autre de leur axe sont les suivantes : A8, RD 1109 et RD9 dans la plaine de la Siagne.

Toutefois, au titre de l'article L111-7 du Code de l'urbanisme, cette interdiction ne s'applique pas dans les espaces urbanisés ni :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Toutefois, le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Sur Cannes, aucune zone n'est concernée par l'application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où les voies concernées traversent soit des espaces urbanisés, soit des zones agricoles ou naturelles inconstructibles.

B/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA GESTION DES EAUX USEES ET DES EAUX PLUVIALES

Le présent chapitre vise à répondre à différentes dispositions des orientations fondamentales (OF) du Schéma Directeur et d'Aménagement des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée. Il vise également à répondre aux impératifs :

- de prévention du risque inondation (1), par débordement de cours d'eau, vallons, fossés, talwegs et ruissellement des eaux pluviales
- de gestion intégrée des eaux pluviales, (1)
- de maintien / rétablissement de l'intégrité du réseau hydraulique superficiel (RHS), (1)

ainsi qu'aux impératifs :

- de meilleure gestion des risques sanitaires et de pollution,
- de meilleure gestion de la qualité des eaux, (2)
- et de performances du service public de l'assainissement, (3)

(1) consécutivement aux inondations survenues sur la commune de Cannes et notamment celle du 3 octobre 2015

(2) eaux douces (cours d'eau, nappes), eaux de baignades, eaux marines

(3) service public des eaux usées et service public des eaux pluviales

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions et aménagements doivent être conçus et réalisés dans le respect :

- du règlement général du service d'assainissement collectif,
- du règlement général du service d'assainissement non collectif,
- des différentes prescriptions du présent règlement en matière de gestion des eaux usées et pluviales,
- des différentes prescriptions du présent règlement en matière de prévention du risque inondation.

En outre, concernant les documents à remettre avec les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme, les articles R431-9, R431-10, R431-36, R441-3, R441-4 et R 441-10 et R442-5 du code de l'urbanisme sont complétées par les dispositions suivantes.

ARTICLE 2 – GESTION DES EAUX USEES EN ZONE D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme doit obligatoirement contenir l'attestation de conformité du projet d'installation d'assainissement individuel délivrée par le Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC) **(1)**. En outre, le plan masse et/ou VRD établi à une échelle adaptée doit faire apparaître la totalité des installations d'assainissement individuel, à savoir :

- le système de collecte des eaux usées
- le système de prétraitement des eaux usées
- le système de traitement des eaux usées
- le système de gestion des eaux issues du système de traitement (y compris mention, le cas échéant de l'exutoire)

Il est obligatoirement complété par la fourniture du profil hydraulique.

(1) Pièce : PA15-2. [Art. R. 441-6 b) du code de l'urbanisme], PC11-3. [Art. R. 431-16 d) du code de l'urbanisme], PCMI12-2. [Art. R. 431-16 d) du code de l'urbanisme].

ARTICLE 3 – GESTION DES EAUX USEES EN ZONE D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Les canalisations, réseaux, et ouvrages connexes concourant à la gestion des eaux usées doivent être reportés **(1)** et cotés **(2)** dans leur totalité, en fonction de la complexité du projet d'aménagement / construction, soit sur le plan masse, soit sur le plan VRD, en distinguant clairement :

- ceux existants privés,
- ceux existants publics,
- ceux projetés privés,
- le cas échéant ceux publics projetés.

(1) : Tracé des canalisations et réseaux, positionnement des regards, boîtes de branchement et tous autres ouvrages connexes (exemples : bac à graisse, ouvrage de prétraitement, dispositif de mesures ...).

(2) : Indication des cotes « terrain naturel » (existant / projeté) des regards, des cotes fil d'eau des regards, le cas échéant (arrivées en chute, trop plein etc.), des cotes fil d'eau des canalisations entrantes et sortantes des regards, et de toutes cotes dimensionnelles utiles concernant les ouvrages EU connexes.

L'ensemble des données topographiques X, Y, Z_{TN}, Z_{FE} doivent être fournies dans le système de référence RGF93.

En outre doivent obligatoirement être fournis le(les) profil(s) hydraulique(s) du(des) branchement(s) et le(les) profil(s) hydraulique(s) du(des) réseau(x), réseau(x) public(s) compris.

Nota : Les modalités de gestion des flux EU et EP ainsi que des eaux de piscine / spa sont consultables sur le site cannes.com (« notice explicative relative à la gestion des eaux usées, des eaux pluviales et du risque inondation »).

ARTICLE 4 – GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES (GIEP)

1. Dispositions générales.

Sauf dispositions particulières prévues au présent règlement (cf. article 8 ci-après), tout projet d'aménagement ou de construction est tenu de présenter un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales.

Ainsi, pour tout projet, les eaux pluviales doivent être gérées prioritairement in situ :

- tout d'abord en réduisant au maximum l'imperméabilisation et favorisant l'infiltration lorsque la nature du sous-sol (perméabilité, présence de la nappe...) et la réglementation en vigueur le permet ;
- puis en retenant prioritairement les eaux pluviales grâce aux techniques alternatives de rétention à la parcelle type noues ou bassin enherbés ou paysagers, fossés, jardins, toits stockant,... dans le respect des autres dispositions du présent règlement ;
- et en dernier recours en retenant les eaux pluviales grâce à un bassin de rétention en béton en complément ou substitution des solutions précédentes lorsque ces dernières ne peuvent pas être mises en œuvre. Le bassin pourra être enterré s'il n'y a pas d'autre solution (la démonstration d'infaisabilité technique devant être motivée).

Les ouvrages doivent être visitables et curables.

Le dimensionnement du volume de rétention global à la parcelle est calculé selon les indications ci-après du §2.

L'évacuation finale est réalisée dans l'ordre préférentiel suivant :

- en priorité par infiltration totale, ou à défaut, partielle dans le sol lorsque les caractéristiques du sol le permettent (stabilité des terrains, profondeur de la nappe et vulnérabilité de celle-ci, perméabilité des terrains...) et sans toutefois que le temps de vidange du dispositif de rétention soit excessif (il ne devra pas dépasser 48h),
- par épandage en surface sur la propriété,
- par rejet vers certains éléments constitutifs du réseau hydraulique superficiel (fossé, vallon, cours d'eau),
- par rejet vers le réseau public d'eaux pluviales.

Sur l'ensemble du territoire communal, le projet de gestion intégrée des eaux pluviales fait obligatoirement l'objet d'une étude hydrogéologique et hydraulique spécifique à la parcelle.

Les solutions retenues en matière de collecte, infiltration, rétention, régulation des eaux pluviales du projet doivent être adaptées aux constructions et infrastructures projetées ainsi qu'aux caractéristiques géotechniques du terrain.

Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'assainissement des eaux usées ou au système d'assainissement autonome est interdit.

Les aménagements réalisés à proximité immédiate du rivage (moins de 50 m), lorsque les eaux sont rejetées directement en mer sans transiter par un collecteur public sont exemptés d'ouvrages de rétention et de régulation de débit.

Indications aux plans et coupes du système de gestion des eaux pluviales :

Les canalisations, réseaux, et ouvrages connexes concourant à la gestion intégrée des eaux pluviales doivent être reportés **(1)** et cotés **(2)** dans leur totalité, en fonction de la complexité du projet d'aménagement / construction, soit sur le plan masse, soit sur le plan VRD, en distinguant clairement :

- ceux existants privés,
- ceux existants publics,
- ceux projetés privés,
- le cas échéant ceux publics projetés.

(1) : Tracé des canalisations et réseaux, positionnement des regards, boîtes de branchement et tous autres ouvrages connexes (exemples : ouvrage de prétraitement, dispositif de mesures ...).

(2) : Indication des cotes « terrain naturel » (existant / projeté) des regards, des cotes fil d'eau des regards, le cas échéant (arrivées en chute, trop plein etc.), les cotes fil d'eau des canalisations entrantes et sortantes des regards, toutes cotes dimensionnelles utiles concernant les ouvrages EU connexes.

L'ensemble des données topographiques X, Y, Z_{TN}, Z_{FE} doivent être fournies dans le système de référence RGF93.

En outre doivent obligatoirement être fournis :

- le(les) profil(s) hydraulique(s) du(des) branchement(s) et le(les) profil(s) hydraulique(s) du(des) réseau(x), réseau(x) public(s) compris,
- plus spécifiquement, le(s) profil(s) hydraulique(s) du(des) dispositifs de GIEP
- les plans coupes détaillés des ouvrages de rétention +/- infiltration à une échelle adaptée
- une notice d'exploitation et de fonctionnement du (des) dispositif(s)

Nota : Les modalités de gestion des flux EU et EP ainsi que des eaux de piscine / spa sont consultables sur le site cannes.com (« notice explicative relative à la bonne gestion des eaux usées, des eaux pluviales et du risque inondation »).

2. Principes de dimensionnement du volume de rétention/infiltration à la parcelle

L'aménagement paysager devra retenir un volume égal à 100 litres pour 1 m² de surface imperméabilisée, soit :

$$V = 100L \times N \text{ m}^2 \text{ de surface imperméabilisée}$$

Une note méthodologique d'application sur la gestion intégrée des eaux pluviales est à retrouver sur le site de la ville de Cannes ou de la Communauté d'Agglomération. Des fiches ouvrages sont à retrouver dans le Mémento Technique de 2017 (ASTEE).

Pour exemple, pour la construction d'un collectif de 30 logements avec une emprise au sol de 450 m² et des stationnements en sous-sol, est projetée sur un terrain de 1000m².

La surface imperméabilisée totale est de 450m².

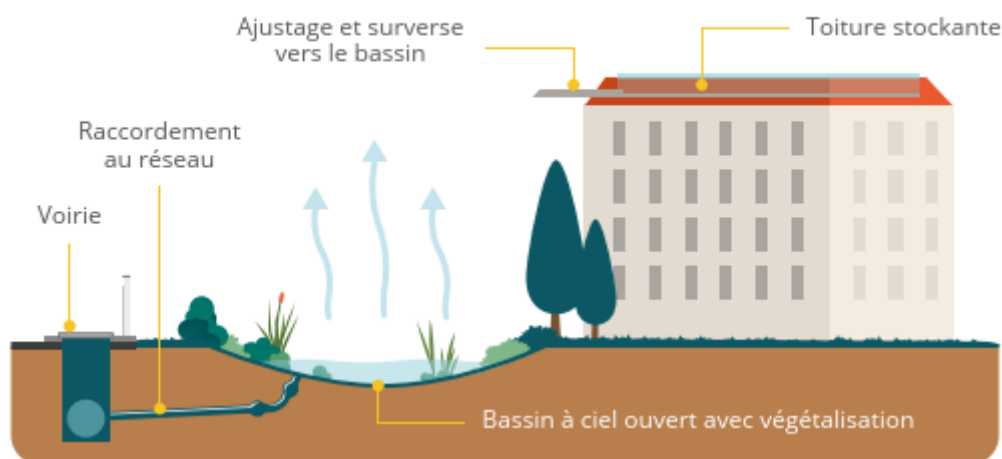
Pour cette surface, une compensation de 45m³ devra être réalisée (100 L x 450 m² = 45 000 L = 45 m³).

Une compensation en toiture de 300m² avec une hauteur de 15 cm, soit un stockage de 45 m³, peut être envisagée pour le projet.

L'étude hydraulique, réalisée par l'aménageur, informe sur la faible perméabilité du terrain (10 mm/h). L'étude prévoit la vidange de la toiture dans un jardin de pluie (bassin à ciel ouvert de 17,5m³ de 35 cm de profondeur qui sera sec 24h après une pluie). Ce bassin sera végétalisé par des plantes ornementales, afin d'offrir un îlot de fraîcheur aux habitants de la résidence et un parc agréable pour les jours de beau temps.

Le surplus des eaux pluviales qui n'a pas pu être géré par infiltration à cause de contraintes techniques sera raccordé gravitairement au réseau d'eaux pluviales communautaire, à débit limité.

La toiture stockante et le bassin à ciel ouvert raccordé



Pour calculer la surface imperméabilisée, le tableau ci-dessous indique le coefficient de ruissellement à prendre en compte en fonction du type de revêtements colletés.

Sauf à fournir des documents justificatifs probants, les coefficients de ruissellement de tous les autres espaces que ceux énumérés dans ce tableau seront pris égaux à 100%.

Surface/Revêtement (Liste non exhaustive)		Non collecté	Collecté	
		Considéré perméable	Considéré imperméable à 50%	Considéré imperméable à 100%
Terre végétale		X		
Gazon synthétique sur terre végétale, copeau de bois (Mulch)		X		
Dalles et toitures végétalisées	Hauteur de terre végétale supérieure à 80 cm	X*	X*	
	Hauteur de terre végétale inférieure à 80 cm		X*	
Gravier		X		
Matériau alvéolaire végétalisé		X*	X*	
Bande de roulement (de 2X 40 cm maximum)		X	X*	
Planchers en bois (ou autres) avec lames non jointives, caillebotis, sans support, sur plots		X*	X*	
Stabilisé en graves		X**	X**	
Pavés à larges joints		X**	X**	
Matériaux drainants de perméabilité supérieure au sol en place		X**	X**	
Béton, carrelage, dallage, pavés joints, stabilisé en béton, enrobées, Planchers lames jointes				X

* : Dans la limite de 20% des surfaces collectées et imperméabilisées du projet. Au-delà, des dispositions à voir avec le service gestionnaire.

** : Efficacité des revêtements perméables à attester par l'aménageur (certificats du fabricant, conditions d'entretien, engagements d'entretien...). Des tests seront réalisés lors des opérations de conformité.

Pour rappel : les piscines se compensent elles-mêmes. Leur surface imperméabilisée peut être déduite de la surface à compenser.

Cas des surfaces minérales :

Sauf à fournir des documents justificatifs probants, les coefficients de ruissellement de tous les autres espaces que les espaces verts et espaces naturels seront pris égaux à 100%.

3. Justifications de la bonne conception et de l'efficience ultérieure du dispositif de GIEP.

L'instruction des projets se fera sur la base d'un rapport d'étude hydrogéologique et hydraulique ainsi que des plans et coupes conformément au présent règlement. Seront indiqués :

- Le positionnement du (des) dispositif(s) de rétention +/- infiltration au(x) point(s) bas de l'unité foncière,
- La justification du bon drainage de l'unité foncière (empêcher toutes stagnations d'eaux résiduelles)
- La justification du bon acheminement des eaux de ruissellement vers le(les) dispositif(s) de rétention +/- infiltration,
- La justification de la maîtrise du débit de fuite,
- La justification de la maîtrise du (des) rejet(s) final (finaux) (problématique de l'exutoire)

Les ouvrages de rétention doivent faire l'objet d'un suivi régulier, à la charge des propriétaires : curages et nettoyages réguliers, vérification des canalisations de raccordement, vérification du bon fonctionnement des installations (pompes, régulateur de débit), et des conditions d'accessibilité. Une surveillance particulière sera faite avant, pendant et après les épisodes pluvieux intenses.

4. Réduction de l'imperméabilisation des sols – Infiltration in situ – Recours aux techniques alternatives.

Il doit être prioritairement recouru aux techniques alternatives tel que décrit dans les dispositions générales. L'impossibilité de recourir à ces dernières doit être dûment justifiée dans l'étude spécifique de gestion intégrée des eaux pluviales.

Définition techniques alternatives : principe de gestion à la source. L'objectif est de déconcentrer les flux en favorisant l'infiltration des eaux de pluie et la rétention au plus près du lieu de production.

Exemples de techniques alternatives : noues, tranchées drainantes, revêtements poreux, toitures végétalisées, jardin de pluie...

Le pétitionnaire pourra utilement consulter le site cannes.com (rubrique « Cadre de Vie > Logement Urbanisme > Urbanisme > Gestion des Eaux Usées et des Eaux pluviales).

ARTICLE 5 – IMPACT DE LA GESTION DES EAUX USEES ET PLUVIALES EN DEHORS DE L'UNITE FONCIERE

Dans les cas où la gestion des eaux usées et pluviales nécessite, avant raccordement aux réseaux publics d'eaux usées et le cas échéant d'eaux pluviales, l'implantation d'ouvrages et/ou de canalisations en dehors de l'unité foncière, les plans et document ci-dessus doivent décrire la totalité des tracés depuis de l'unité foncière où se situe le projet d'aménagement et/ou de construction jusqu'au(x) réseau(x) public(s).

ARTICLE 6 - GESTION DES EAUX PLUVIALES ASSIMILEES (EPA)

Les eaux diverses assimilées aux eaux pluviales (EPA) sont les eaux dites claires car non polluées. Ce sont notamment les eaux de nappe, les eaux de condensation ou encore l'eau du réseau public d'eau potable, utilisées ou non dans un process susceptible d'être rejetées au réseau hydraulique superficiel (RHS)

Sauf dérogation, les rejets permanents d'EPA au réseau hydraulique superficiel (RHS) ainsi qu'au réseau public des eaux pluviales est strictement interdit.

Les rejets temporaires d'EPA au réseau hydraulique superficiel (RHS) ainsi qu'au réseau public des eaux pluviales peuvent quant à eux être autorisés sous conditions.

ARTICLE 7 – GESTION DES RISQUES D'INONDATION ET DE SUBMERSION

Les dispositions relatives à la gestion des risques d'inondation et de submersion marine figurent au chapitre C1/.

ARTICLE 8 – DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR L'APPLICATION DU PRESENT CHAPITRE

Type de dossier de demande d'autorisation d'urbanisme	Obligation de GIEP	Assiette foncière à prendre en compte (bassin versant)	Réalisation d'une étude hydraulique et hydrogéologique spécifique pour la GIEP avec prise en compte des dispositions du chapitre B/ (3)
Division foncière	Sauf cas particuliers (1) l'obligation de GIEP (donc de rétention des EP) affecte chacune des unités foncières issues de la division et ce quelle que soit leur superficie	Totalité de l'unité foncière	<u>Obligation sur l'ensemble du territoire communal</u>
Permis d'aménager / permis de construire « neuf »	Sauf empêchement caractérisé à justifier, l'obligation de GIEP est générale quelle que soit la superficie de l'unité foncière.		
Permis de construire pour « extension »	L'obligation de GIEP s'applique uniquement dans le cas où l'extension dépasse une imperméabilisation (2) de 20m².		

(1) exemples : cession de terrain pour alignement, pour construction d'ouvrages d'intérêt général etc.

(2) la définition de l'imperméabilisation est celle définie au lexique du présent règlement.

(3) les prescriptions des chapitres B/ et C1/ relevant de domaines de compétences voisins, il est recommandé de grouper la réalisation des deux études pour un traitement cohérent des problématiques.

C/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA REDUCTION DE L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET AUX NUISANCES

Dans les secteurs concernés par des risques et/ou nuisances, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte de ces risques et/ou nuisances.

C1/ DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES INONDATIONS ET SUBMERSION

PREAMBULE

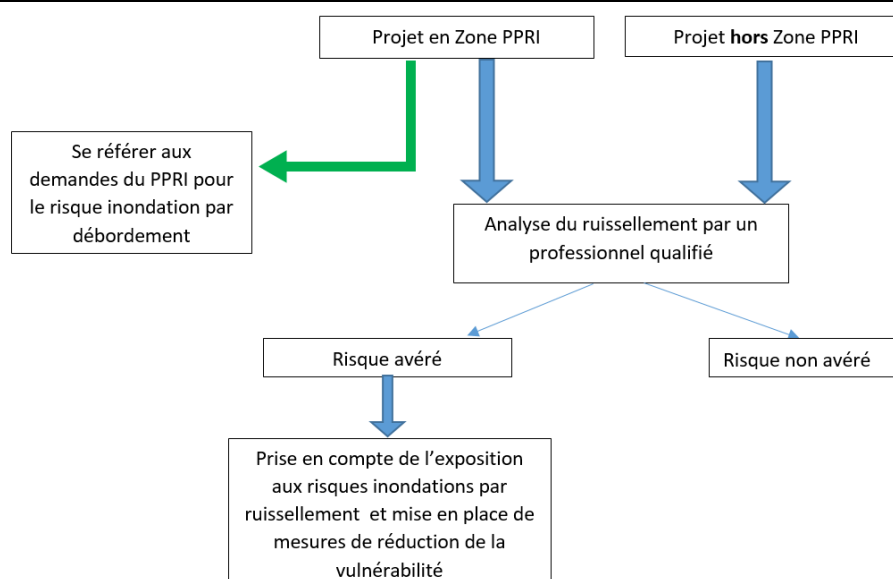
Abstraction faite du phénomène de submersion marine, la connaissance relative aux zones inondables sur la commune de Cannes se trouve en partie rassemblée dans les différents documents suivants à portée réglementaire ou non :

- 1) Arrêté préfectoral du 15 octobre 2021 portant approbation du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations sur le territoire de la commune de Cannes,
- 2) Atlas des zones inondables (DREAL – 2008)
- 3) Cartographie du réseau hydraulique superficiel – RHS – (CACPL – juillet 2016)
- 4) Cartographies du risque ruissellement (CACPL 2022)
- 5) Schéma directeur hydraulique sur l'espace stratégique de requalification - Cannes Bocca Grand Ouest, à portée réglementaire avec une conformité attendue des projets (CACPL – 2023)

Deux types d'inondations sont à prendre en compte :

- l'inondation par débordement (ce risque est pris en compte par le PPRI (cf. Préconisation du règlement du PPRI),
- l'inondation par ruissellement (ce risque n'est pas pris en compte par le PPRI).

Logigramme des études à aborder selon les risques inondations débordement et /ou ruissellement



ARTICLE 1 LE RISQUE INONDATION DU A UN DEBORDEMENT D'UN COURS D'EAU OU VALLON

Le Plan de Prévention des Risques (P.P.R) d'Inondation de la commune de Cannes du 19 novembre 2021 est applicable sur l'ensemble du territoire communal. Ce document est annexé au présent P.L.U. Il distingue deux types de zones :

- * zone de risque fort (zone rouge)
- * zone de risque modéré (zone bleue)

Aussi le report de ces zones sur les documents de zonage du P.L.U. demeure indicatif et il convient de se reporter au document du PPRI lui-même pour disposer des périmètres opposables.

En tout état de cause, 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. Dans tous les cas, ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.

ARTICLE 2 LE RISQUE INONDATION DU AU RUISSELLEMENT URBAIN

Lors d'épisodes pluvieux, l'accumulation des eaux de pluie superficielles peut entraîner des inondations localisées. Ce phénomène est anthropique, l'urbanisation modifie les axes des écoulements naturels notamment par les voiries, les remblais, les clôtures ou les ouvertures lors de la création d'un accès à une parcelle, on parle alors de ruissellement urbain.

Tous les aménagements nécessitant une autorisation d'urbanisme devront faire l'objet d'une **étude du ruissellement**. Cette étude est donc à réaliser sur l'ensemble du territoire de la ville de Cannes.

Pour tout projet, un professionnel qualifié (par exemple : architecte, bureau d'étude spécialisé en hydraulique, etc...) devra réaliser cette étude. L'étude pourra être incluse dans le diagnostic de vulnérabilité si demandé par le PPRI ou dans l'étude hydraulique imposée par le titre 2/chapitre B/Article 8.

Pour les projets listés ci-après, cette étude peut être faite par le pétitionnaire : les modifications de façades, les surélévations, les créations de piscines et annexes associées, les modifications des aménagements extérieurs, les réhabilitations sur l'existant sans modification notable sur l'emprise au sol et qui ne nécessitent pas l'intervention d'un architecte.

Cette étude permettra à l'aménageur de prendre des précautions pour ne pas aggraver les ruissellements, pour tout projet.

L'étude devra identifier :

- Si la parcelle ou le bâtiment existant a été touché par des inondations exceptionnelles (notamment en 2015 et 2019) ;
- Les désordres existants dus aux écoulements sur les surfaces imperméabilisées existantes et leur amélioration suite au projet.
- Les axes d'écoulements à proximité de l'unité foncière aménagée (décrire ce qu'il se passe lorsqu'il pleut autour du projet, par où les eaux pluviales arrivent et par où elles s'écoulent).

Pour information : les eaux ont tendance à s'accumuler sur les voiries ou vallons à proximité et s'écoulent selon leur pente, tel que :



Exemple de figure qui permet d'identifier l'axe d'écoulement sur l'avenue des Anglais (pas d'impact sur les immeubles de part et d'autre de l'avenue), le risque sera donc non avéré sur les deux constructions identifiées.

Si un risque de ruissellement est avéré, l'étude devra :

- préconiser des mesures de réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes,
- préconiser des mesures de réduction de l'aléa, pour les projets qui pourront avoir un impact sur l'aléa, à savoir tout projet hors ceux listés ci-avant et pour lesquels l'étude hydraulique peut être faite par le pétitionnaire,
- vérifier la capacité hydraulique et le bon écoulement des eaux pour les principaux réseaux hydrauliques superficiels présents sur l'unité foncière. Si des anomalies sont repérées, des mesures de rétablissement de celles-ci seront proposées et intégrées dans le projet d'aménagement et/ou de construction.

Des cartes du risque ruissellement sont mises à disposition sur le site de la communauté d'agglomération (www.cannespaysdelersins.fr). Ces cartes permettent d'informer sur la présence potentielle d'un risque global. Cette carte n'a pas de valeur réglementaire.

Mesures de réduction de la vulnérabilité pour les constructions nouvelles, notamment :

- Respect de la transparence hydraulique pour les constructions et clôtures afin de ne pas modifier la capacité des écoulements (clôtures ajourées à mailles larges, bâti sur pilotis, etc...)
- Implantation des nouveaux planchers à + 0,20 m de la hauteur d'eau retenue,
- Installation des réseaux (électricité, chauffage, informatique) + 0,20 m de la hauteur d'eau retenue,
- Réaliser des aménagements permettant de prémunir les entrées de bâtiments notamment dans les sous-sols, des écoulements des eaux de la voirie ou autres axes d'écoulement,
- Sensibilisation des futurs occupants (résidents, professionnels...) au risque inondation et diffusion des consignes de sécurité...

ARTICLE 3 DISPOSITIONS RELATIVES AU RISQUE SUBMERSION MARINE

Intégration des dispositions du Porter à Connaissance de décembre 2017 sur les aléas submersion marine dans le règlement d'urbanisme du P.L.U.

Les prescriptions applicables sur les zones exposées aux aléas de submersion marine sont distinctes en fonction du niveau de la hauteur d'eau attendue (**h**) par rapport au terrain naturel, pour l'aléa de référence de submersion marine de + 2 m NGF et de l'historique issu de l'arrêté catastrophe naturelle du 21/12/2011 relatif à l'action mécanique des vagues, qui repère les zones les plus exposées à la houle (Z.P.E.H.).

Il est par ailleurs rappelé que pour les secteurs soumis aux P.P.R.I. approuvés hors Z.P.E.H., il y a lieu de se référer à ces documents pour éviter d'augmenter les enjeux dans les zones à risque et diminuer la vulnérabilité des zones déjà urbanisées.

Prescriptions applicables en zones $h > 1$ m ou sur les ZPEH pour $h > 0$ m

Ces zones sont inconstructibles. Des exceptions peuvent toutefois être prévues pour ne pas empêcher une gestion raisonnable de ces zones. Il peut ainsi être amené à permettre l'installation des projets et équipements comme :

- certaines infrastructures (réseaux de desserte) ;
- les constructions nécessaires au maintien d'une activité contribuant à la bonne gestion du territoire et compatible avec le risque telle qu'une activité agricole ;
- les équipements dont la fonction est liée à leur implantation, comme les portes d'écluses, les équipements portuaires, etc.
- les constructions, installations, ouvrages, aménagements destinés à réduire les conséquences du risque de submersion et d'érosion (ouvrages de défense contre la mer par exemple) ;
- les travaux destinés à la stabilisation et à la réduction des risques (drainage, terrassement, apports de matériaux, plantations) ;
- le dépôt de matériaux sableux en recharge sur l'estran ou le cordon dunaire sous réserve d'une étude démontrant l'innocuité de cette intervention sur le littoral voisin ;
- le déplacement des sentiers en bordure de falaise en fonction du recul de celle-ci ;
- la pose de ganivelles permettant de stabiliser les cordons dunaires ;
- les activités nécessitant la proximité immédiate de la mer ;
- les opérations de démolition/reconstruction sans augmentation d'enjeux humains et sous réserve que la reconstruction soit démontable ;
- le changement de destination d'un bâtiment sans augmentation de la vulnérabilité ;
- les réparations ou reconstructions de biens sinistrés, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;
- les travaux et les aménagements du bâti et de ses accès permettant de réduire le risque.

Les prescriptions applicables en zone $0,5 \text{ m} < h < 1$ hors ZPEH

Les prescriptions sont similaires à celles existantes dans la zone $h > 1$ m augmentées de la possibilité d'une extension mesurée de 20 m^2 de surface de plancher à condition que le premier niveau aménageable ou utilisable (ex : parking), soit fixé au-dessus de la cote de submersion (terrain naturel + 1 mètre).

Les recommandations applicables en zone $0 \text{ m} < h < 0,5$ m hors ZPEH

Dans ces zones, les aménagements ou les constructions peuvent être autorisés sous réserve que le premier niveau aménageable soit fixé au-dessus de la cote de submersion (terrain naturel + 0,5 m). Certains projets nécessitent cependant une attention particulière et doivent conduire à une approche plus sécuritaire. Cela concerne plus particulièrement :

- les établissements recevant du public sensible, difficilement évacuables, maison de retraite, hôpital...
- les ouvrages souterrains tels que les parkings qui accroissent la vulnérabilité des personnes ;
- les bâtiments et centres opérationnels concourant à l'organisation des secours et à la gestion de crise.

Leur implantation est néanmoins à privilégier en dehors des zones submersibles.

C2/ DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES INCENDIE

ARTICLE 4 - PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS INCENDIES

Le Plan de Prévention des Risques (P.P.R.) Naturels Incendies de Feux de Forêt, approuvé par arrêté préfectoral du 29/12/2010, est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent P.L.U.

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

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

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

ARTICLE 5 – REGLES DE DEBROUSSAILLEMENT

En application de l'arrêté préfectoral du 10 juin 2014, il est rappelé que le débroussaillage est obligatoire dans un rayon de 50 mètres autour des d'habitation et à 10 mètres de part et d'autre des voies privées y donnant accès, y compris sur les propriétés voisines si nécessaires.

L'arrêté municipal n°449/03 du 8 mars 2003 porte à 100 mètres ce débroussaillage aux abords des constructions, chantiers et installation de toute nature situés en rives du boulevard des Mimosas, du boulevard Brougham et de ses accès, du boulevard des Pins, du boulevard Roquebillière, du boulevard des Genêts, du boulevard Bel Horizon, du boulevard des Myrthes, du boulevard Leader (entre le boulevard du Périer et le boulevard de la Croix-des-Gardes), du boulevard de la Croix-des-Gardes, du boulevard du Soleil, du boulevard des Iles et du boulevard du Fouery.

En cas de refus des voisins, le maire peut être saisi, qui pourra procéder à l'exécution d'office prévue par la loi.

En l'absence de débroussaillage, une amende de 30 €/m² peut être appliquée en application des articles L135-2 et L163-5 du code forestier, ainsi que des poursuites judiciaires.

C3/ DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES TECHNOLOGIQUES

ARTICLE 6 – TRANSPORTS DE MATIERES DANGEREUSES

La commune de Cannes est traversée par 4 canalisations de transport de gaz longeant le littoral et intersectant l'autoroute A8 et la voie ferrée. Ceci constitue un risque technologique potentiel à prendre en considération en cas de renforcement de l'urbanisation dans ces secteurs.

Ce risque est régi par la servitude I3 (canalisation de gaz gérée par GRTgaz) annexée au Plan Local d'Urbanisme. Cette servitude permet d'instaurer des règles de recul aux constructions (entre 5 et 80 m). Les dispositions liées à cette servitude s'appliquent à tout projet de construction. Dans tous les cas, ce sont les règles les plus strictes, celles du P.L.U. augmentées de celles de la servitude, qui sont opposables à toute demande d'urbanisme.

En outre, cette servitude donne droit :

- à une servitude d'abattage d'arbres dont le titulaire d'une autorisation de transport de gaz naturel peut faire usage lors de la pose de canalisations,
- à une servitude de passage permettant d'établir à demeure des canalisations souterraines sur des terrains privés non bâtis, qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes.

De même la voie ferrée et l'A8 sont deux voies de passage de matières dangereuses.

Dans les zones concernées par l'application de cette servitude I3, toute demande d'autorisation d'urbanisme doit être communiquée à GRTgaz pour validation préalable en application de l'article R555-30-1 du Code de l'Environnement. La compatibilité du projet avec la servitude devra être démontrée.

C4/ DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES DE SEISMES ET DE MOUVEMENTS DE TERRAIN

ARTICLE 7- PRISE EN COMPTE DE LA SISMICITE DANS LA CONSTRUCTION

La commune de Cannes se situe en zone de sismicité 3 (moyenne, sur une échelle de 1 à 5).

Les dispositions relatives aux règles de constructibilité dans cette zone sont édictées par :

- deux décrets du 22/10/2010 (N°2010-1254 relatif à la prévention du risque sismique et N°2010-1255 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français) ;
- un arrêté du 22/10/2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments.

Selon le décret du 22 octobre 2010, les bâtiments de la classe dite « à risque normal » (non ICPE par exemple) se répartissent en 4 catégories d'importance :

- La catégorie I : bâtiments dont la défaillance présente un risque minime pour les personnes et l'activité économique ;
- La catégorie II : bâtiments dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes (habitation individuelle, ERP inférieur à 300 personnes, collectifs à usage d'habitation, commercial ou de bureaux (de moins de 300 personnes), parc de stationnement, bâtiments industriels de moins de 300 personnes) ;
- La catégorie III : bâtiments dont la défaillance présente un risque élevé pour la sécurité des personnes et en raison de leur importance socio-économique (établissements scolaires, collectifs à usage d'habitation, commercial ou de bureaux et bâtiments industriels de plus de 300 personnes, établissement sanitaires et sociaux, centre de production d'énergie) ;
- La catégorie IV : bâtiment dont la performance est primordiale pour la sécurité civile, la défense et le maintien de l'ordre public (centre de secours, bâtiment de la défense, aéroports, aéroport civil, bâtiment de production et de stockage de l'eau potable...).

Les bâtiments situés en zone de sismicité 3 doivent répondre à de nouvelles normes :

Catégorie Bâtiments	I	II	III	IV
Règles en Zone 3	Aucune exigence	PS-MI (règles de construction parasismique des maisons individuelles et des bâtiments assimilés - norme NF P 06-014, mars 1995)	Eurocode 8	Eurocode 8

La conception des structures selon l'**Eurocode 8** correspond aux règles de construction parasismique harmonisées à l'échelle européenne. Les objectifs du dimensionnement parasismique sont la sécurité des personnes ainsi que la limitation des dommages causés par un séisme.

ARTICLE 8 - PRISE EN COMPTE DES ALEAS MOUVEMENTS DE TERRAIN

La commune de Cannes est concernée par des aléas mouvements de terrain. Le plan afférent est annexé au Plan Local d'Urbanisme.

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

Zone d'aléas faibles et moyens

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

Zone d'aléas important et anthropique

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

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

ARTICLE 9 - ALEA ET RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

La commune est concernée par le risque retrait-gonflement des sols argileux. La carte du retrait gonflement des argiles relative à la commune est annexée au PLU.

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

- une construction ou extension modifiant le sous-sol ;
- une augmentation d'emprise au sol supérieure à 20 m².

En conséquence, dans les secteurs concernés par l'aléa, détaillés par la cartographie dans les annexes du PLU, il est recommandé de réaliser une étude de sol proportionnées à la valeur du risque :

1. aléa fort – **une étude de sol détaillée** témoignant de la structure géomorphologique de l'unité foncière et des parades mises en œuvre pour éviter l'aléa retrait-gonflement des sols argileux
2. aléa moyen – **une étude de sol présentant la structure géomorphologique** de l'unité foncière et, le cas échéant, les parades mises en œuvre pour éviter l'aléa retrait-gonflement des sols argileux
3. aléa faible – **une étude de sol sommaire** identifiant les secteurs potentiellement soumis à l'aléa retrait-gonflement des sols argileux.

C5/ DISPOSITIONS RELATIVES AUX NUISANCES

ARTICLE 10 - PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DE L'AERODROME CANNES-MANDELIEU

Le PEB est réglementé par les articles L112-3 à L112-17 du Code de l'urbanisme. A ce titre, les types d'occupations et d'utilisations du sol projetés dans les périmètres y figurant doivent respecter les dispositions réglementaires édictées en application de ce plan. Le Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aérodrome de Cannes Mandelieu a été approuvé le 27 mai 1975 et révisé par arrêté préfectoral du 8 février 2005. Il identifie quatre zones de réglementation définissant les occupations et utilisations de sol admises.

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

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

Les limites des zones du P.E.B. sont reportées à titre indicatif sur les documents graphiques. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables. Les dispositifs sont mentionnés à l'article L.112-10 du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'un terrain est situé dans l'une des zones déterminées par le P.E.B., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du P.E.B. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Le P.E.B. est annexé au PLU.

ARTICLE-11 - ISOLATIONS ACOUSTIQUES LE LONG DES VOIES BRUYANTES

En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 30 mai 1995, les arrêtés préfectoraux du 12/02/1999 et du 18/08/2016 ont identifié différentes voies comme génératrices de nuisances sonores existantes sur la commune.

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

- de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,
- des arrêtés préfectoraux du 12/02/1999 et du 18/08/2016 relatif au classement des voies bruyantes dans les Alpes-Maritimes.

L'arrêté recensant les différents tronçons d'infrastructure concernés par un classement au titre des voies bruyantes est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Autour de ces voies, des mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs seront exigées lors de toute demande de permis de construire. Les secteurs affectés par ces voies bruyantes sont les suivants :

- pour les voies classées en catégorie 4 : 30 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.
- pour les voies classées en catégorie 3 : 100 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.
- pour les voies classées en catégorie 2 : 250 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- pour les voies classées en catégorie 1 : 300 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

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

D/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE & FONCTIONNELLE

ARTICLE 1 - MISE EN OEUVRE DE PERIMETRES DE MIXITE SOCIALE

Au titre de l'article L151-15 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.

Modalités d'application

Sur l'ensemble des zones UB et UC du territoire communal (à l'exception des secteurs UBp, UCp et des unités foncières situées sur le boulevard de la Croisette), pour toutes les opérations à destination d'habitation de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher, 30% minimum de la surface de plancher de l'opération doit être dévolue à du logement social.

Toutefois, pour les opérations de réhabilitation de bâtiments existants à vocation de logements, le pourcentage de 30% se calcule sur le nombre de logements créés et non pas sur la surface de plancher de l'opération.

La répartition des logements sociaux devra participer à une diversification de l'offre dans le quartier dans lequel le projet s'implante en favorisant l'accession sociale à hauteur de 75 % des logements sociaux produits, et la location sociale à hauteur de 25% de cette production.

ARTICLE 2 - EMPLACEMENTS RESERVES POUR REALISATION DE LOGEMENTS

LOCATIFS SOCIAUX (100% DE LA SP DEVOLUE AU LOGEMENT SOCIAL, SAUF INDICATION CONTRAIRE FIGURANT AU DOCUMENT 5B DU P.L.U.)

Au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme, 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, de programmes de logements qu'il définit.

La mise en œuvre de ces emplacements réservés s'applique pour les constructions neuves et concerne également les extensions des constructions existantes ainsi que les changements de destination au profit de l'habitation.

La constructibilité sur ces terrains 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 L152-2 et L221-3 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le bénéficiaire est alors la commune.

L'emplacement réservé est levé après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis ci-dessous, soit par cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements locatifs conventionnés à un des organismes mentionnés à l'article L411-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Modalités d'application

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 dans le document 5B du P.L.U..

ARTICLE 3 – MAJORATION DU DROIT A BATIR POUR LES LOGEMENTS SOCIAUX

Dans le cadre d'opérations d'ensemble ou constructions contenant au moins 60 % de logements locatifs sociaux, la hauteur des constructions de chaque zone des titres 3 et 4 du présent règlement peut être majorée de 3 mètres, sous réserve d'une parfaite intégration du projet dans son environnement.

E/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET A LA VALORISATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

ARTICLE 1 - PROMOTION DE LA TRANSITION ENERGETIQUE

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

1. Utilisation de matériaux et énergies renouvelables

Conformément aux articles L111-16 et L111-17 du Code de l'Urbanisme, les matériaux renouvelables, les procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique sont autorisés dans le PLU à l'exception de la zone UA, sous réserve que :

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

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

Des règles spécifiques plus contraignantes peuvent néanmoins s'appliquer à l'intérieur des sites inscrits et classés de la commune. Il en est de même pour les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou adossés à un immeuble classé. Les règles de ces documents ou l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France seront nécessaires pour permettre l'utilisation de ces matériaux et énergies renouvelables.

2. Dispositions supplémentaires pour l'engagement de la transition énergétique

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

3. Dispositions supplémentaires applicables à toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 m² de Surface de Plancher

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 m² de Surface de Plancher doit :

- être développée à partir de principes de construction qui prennent en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle, chauffage et rafraîchissement par des dispositifs sobres en consommation énergétique ;
- justifier de la prise en compte de l'accès optimisé au soleil et de la facilitation des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire, etc.) ;
- comprendre au moins deux tiers de logements à double orientation sauf pour les résidences universitaires ou étudiantes et les résidences seniors et les EHPAD.

ARTICLE 2 – FACILITATION DE L'USAGE DES VEHICULES ZERO CARBONE PAR LA DIFFUSION DES PLACES DE STATIONNEMENT APTES AU RECHARGEMENT ELECTRIQUE

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

Cette règle s'applique à l'ensemble des zones du P.L.U. et pour toutes les destinations de constructions, à l'exception des parkings collectifs non couverts.

ARTICLE 3 – PROTECTION DU PATRIMOINE VEGETAL, NATUREL ET PAYSAGER

Rappel : des dérogations sont accordées aux règles suivantes pour les équipements d'intérêt collectifs et de services publics, pour les secteurs de plan de masse ainsi que pour l'aménagement des espaces publics établi suivant un projet d'ensemble.

Les règles de recul définies par le présent article ne s'appliquent pas aux pistes d'accès, installations, aménagements, constructions (temporaires ou non), dépôts de matériaux et affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la mise en œuvre des travaux d'amélioration du système ferroviaire dans le cadre du projet des phases 1 & 2 Ligne Nouvelle Provence Côte-d'Azur.

1. Règles relatives aux Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme concernant les coupes et abattages d'arbres.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 2 mètres par rapport à la limite des Espaces Boisés Classés identifiés sur les plans de zonage du P.L.U.

2. Règles relatives à la préservation des éléments du patrimoine végétal, naturel et paysager spécifiques

Les articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme permettent, dans le cadre du PLU :

- « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »
- « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

A ce titre, le patrimoine végétal, naturel et paysager est soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières, détaillées ci-dessous. Ces règles autorisent néanmoins des adaptations légères (remplacement, aménagement ponctuel avec compensation).

Tous travaux ayant pour effet de détruire, modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au document graphique, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

a) Jardins remarquables

Il s'agit des parcs et jardins à protéger en raison :

- d'un tracé ou d'un style (ordonnancement) caractéristique d'une époque ;
- d'aménagements spécifiques bien conservés et mis en valeur : bassins, pièces d'eau, murets, encerclements, dallage, sculptures...
- d'une végétation remarquable aussi bien par sa taille, son âge, son volume ou même la diversité des espèces représentées parmi lesquelles peuvent figurer des espèces introduites de type exotique (palmiers...).

Les jardins remarquables sont identifiés sur les documents graphiques par une trame serrée de points verts. Leurs caractéristiques principales sont détaillées dans l'annexe C du règlement.

Ces jardins remarquables sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- les aménagements et constructions pouvant entraîner une modification du tracé ou perturbant l'esthétisme du style du jardin sont interdits ;
- les aménagements spécifiques doivent être conservés sans modification de leur aspect extérieur ou de matériaux qui les composent ;
- les arbres doivent être maintenus en place, sauf si leur état phytosanitaire justifie leur abattage, s'ils présentent un risque avéré pour la sécurité des personnes ou s'ils sont de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risques de chute notamment). Dans tous les cas, les arbres en question ne peuvent être abattus que si l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage ;
- afin de protéger les systèmes racinaires et la frondaison des arbres conservés et d'assurer leur pérennisation, aucune construction ne devra être réalisée à moins de :
 - o 10m du pied des arbres de haute tige de niveau 1,
 - o 5m du pied des arbres de haute tige de niveau 2 ;

Les seuls aménagements possibles dans ces limites, hormis d'autres plantations en pleine terre, sont la réalisation, sans affouillement de sol, d'allées, de terrasses, d'escaliers et d'aires de stationnement.

- les constructions souterraines sont interdites dès lors qu'elles remettent en cause la pérennité des plantations végétales.

Sont autorisés :

- tout aménagement ou construction, autorisé dans la zone, ne modifiant pas le tracé du jardin et dont le style et les matériaux s'intègrent parfaitement bien à l'existant et ne perturbent pas l'aspect esthétique de l'ensemble. La végétation en place, dans la partie aérienne et souterraine, ne doit pas être touchée par les aménagements réalisés ;
- tous les travaux d'entretien (enlèvement de bois mort, taille légère, etc.);
- l'implantation de piscines et d'annexes, à condition que l'aspect esthétique d'ensemble ne soit pas perturbé de manière significative.

b) Patrimoine végétal et naturel remarquable :

Le patrimoine végétal et naturel correspond aux arbres, plantations, alignements, etc. qui par leur agencement, leur force, leurs qualités présentent un intérêt patrimonial.

Ces éléments remarquables, repérés sur le plan de zonage par une pastille verte, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- sont interdits tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié. Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité. Ceux-ci sont soumis à autorisation préalable ;
- les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- la suppression partielle de ces éléments, pour des motifs de sécurité (risque avéré pour la sécurité des personnes ou de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment)), doit être compensée par des plantations de niveau équivalent. Les arbres de hautes tiges abattus, après autorisation, doivent être remplacés à raison de 1 pour 1 par des arbres de hautes tiges (voir définition).

c) Espaces Verts Protégés

Les espaces verts protégés (EVP) représentent des secteurs végétalisés ou à végétaliser qui doivent conserver ou mettre en valeur leur aspect végétal afin d'améliorer les transitions paysagères entre les espaces bâtis et non bâtis ou leur intégration dans le paysage.

Les EVP sont représentés dans le présent PLU par une trame serrée de cercles verts.

Les prescriptions s'appliquant aux EVP identifiés dans le plan de zonage sont les suivantes :

- un maximum de 30 % de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (cheminement piétonnier, piscines, terrasses, escaliers, allées, clôtures, etc.) ;
- au moins 70 % de leur superficie doit être maintenue végétalisée ;
- sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ;
- sont autorisés les parkings enterrés sous les EVP à condition de respecter les autres dispositions réglementaires de la zone, notamment en matière de pourcentage d'espaces verts imposés, et de maintenir une hauteur de terre de 1 mètre 50 au-dessus du parking enterré.

d) Espaces Paysagers

Les espaces paysagers recouvrent des espaces de pleine terre ou sur dalle, implantés soit en rez-de-chaussée soit dans la hauteur maximum autorisée, et dont l'aspect végétal doit devenir ou rester prédominant, notamment 50 % au minimum de la surface de ces espaces doivent être constitués de pelouses ou de parterres.

e) Noues paysagères

Les noues paysagères sont dédiées à faciliter le libre écoulement des eaux. Spécifiquement au sein de Cannes Bocca Grand Ouest, elles sont indispensables au bon fonctionnement hydraulique du projet et ont été calibrées afin d'assurer la non-aggravation du risque d'inondations et la réduction de la vulnérabilité du secteur. Le schéma directeur de l'E.S.R. définit comme suit les caractéristiques techniques à respecter lors de la création des noues paysagères par les aménageurs :

- a. Le dimensionnement d'une noue paysagère doit, à minima, respecter le volume inscrit au chapitre III.3 « Caractéristiques techniques des aménagements » du schéma directeur de l'E.S.R.,

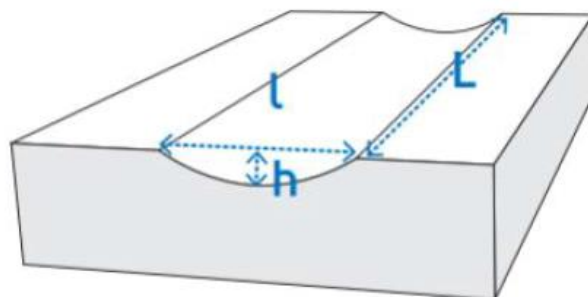


Schéma indicatif du dimensionnement d'une noue

- b. Les dimensions utilisées pour atteindre ce volume peuvent varier, cependant la profondeur (h) devra respecter la bonne évacuation des écoulements vers l'aval,
- c. Les noues sont réalisées à ciel ouvert et végétalisées, sauf en cas de contraintes exceptionnelles et justifiées. Exemples : nécessités de franchissement de noues... En cas de couverture, le fonctionnement hydraulique des noues devra être assuré comme modélisé dans le schéma directeur de l'E.S.R.,
- d. La végétation ne devra pas impliquer de réduction significative du volume et ne devra pas gêner les écoulements,
- e. Ces espaces intègrent dans leur périmètre les retraits qui leur sont imposés vis-à-vis des constructions et des clôtures.

Ces ouvrages devront être validés par le Pôle cycles de l'eau de la C.A.C.P.L. Leurs représentations graphiques consistent en une trame verte.

3. Règles relatives à la préservation du patrimoine végétal, naturel et paysager « commun »

Nota : ces règles s'appliquent à tout arbre de hautes tiges, y compris ceux en EBC, dans les jardins remarquables et les EVP, sur la totalité du site inscrit.

a) **Protection des arbres existants**

Recul des constructions par rapport aux arbres de hautes tiges

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

- 10m du pied des arbres de haute tige de niveau 1 dans le cas des arbres à conserver, et 8 m dans le cas des arbres à planter ;
- 5m du pied des arbres de haute tige de niveau 2 dans le cas des arbres à conserver, et 3 m dans le cas des arbres à planter ;

Les distances imposées ci-dessus sont prises horizontalement au pied des arbres et en tout point du tronc de l'arbre.

Les seuls aménagements possibles dans ces limites, hormis d'autres plantations en pleine terre, sont la réalisation, sans affouillement de sol, d'allées, de terrasses, d'escaliers et d'aires de stationnement.

Les arbres plantés en tant qu'arbres de hautes tiges dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme accordée seront dès lors considérés comme répondant à la définition des arbres de hautes tiges existants à conserver.

Pour l'application de cet article, seuls les oliviers, les palmiers et les yuccas peuvent être transplantés et être ainsi considérés comme «conservés».

Condition d'implantation des arbres de hautes tiges

La distance de plantation entre deux arbres de haute tige devra permettre d'assurer leur développement à long terme. Elle ne pourra être inférieure à 5 mètres.

L'implantation le long des limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques devra s'effectuer à une distance minimale de 5 mètres.

Conservation des arbres de haute tige dans le site inscrit

Terrains bâtis : sur les terrains comportant déjà une construction hors piscine ou bassin, tout arbre de haute tige ne peut être abattu que si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou s'il est de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risques de chute notamment).

Terrains non bâtis : dans le cas où le terrain ne comporte pas de construction hors piscine ou bassin, les futures constructions doivent être implantées de manière que les 2/3 des arbres de haute tige soient conservés, notamment les arbres les plus remarquables par leur essence et leur force.

Les arbres plantés en tant qu'arbres de hautes tiges dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme accordée seront dès lors considérés comme répondant à la définition des arbres de hautes tiges existants à conserver.

Pour l'application de cet article, seuls les oliviers, les palmiers et les yuccas peuvent être transplantés et être ainsi considérés comme «conservés».

Coupe des arbres de haute tige

Elles sont soumises à déclaration préalable sur la totalité du site inscrit.

Seuls les arbres de hautes tiges en mauvais état phytosanitaire ou présentant un risque avéré pour la sécurité des personnes ou de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment) pourront être abattus et remplacés par des arbres de même niveau ayant une « force » minimum de « 20-25 » et plantés dans le même secteur, nonobstant les distances imposées par rapport aux constructions existantes. Dans tous les cas, les arbres

en question ne pourront être abattus que si l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage.

b) Politique de reboisement

Modalité de calcul du nombre d'arbres de haute tige à planter

Pour le calcul des arbres à planter et des arbres à conserver, il convient d'arrondir à la centaine supérieure pour toute superficie supérieure ou égale en décimales à 50 m², et d'arrondir à la centaine inférieure pour toute superficie inférieure en décimales à 50 m².

L'élagage et la taille relèvent de l'entretien normal des éléments du paysage et n'entraînent pas leur modification. Ils seront mesurés et préserveront la couronne de l'arbre (étêttement interdit).

ARTICLE 4 – PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET ARCHITECTURAL

1. Patrimoine archéologique

Sur l'ensemble du territoire communal, le Code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au Préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont : les Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R523-4).

Toute découverte fortuite de vestige archéologique doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-D'azur (Service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du Code du patrimoine (livre V, titre III).

2. Les sites classés

Les sites classés sont des monuments naturels ou des sites présentant un intérêt général du point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

Dans un site classé, seuls peuvent être autorisés les travaux compatibles avec le site (entretien, restauration, mise en valeur).

Tous les travaux susceptibles de modifier l'aspect ou l'état d'un site classé sont soumis à autorisation spéciale (article L341-10 du Code de l'environnement), à l'exception des travaux d'entretien normal des constructions et d'exploitation courante des fonds ruraux.

Selon la nature et l'ampleur des travaux, l'autorisation spéciale est délivrée soit par le Ministre chargé des sites, soit par le Préfet du département.

3. Les sites inscrits

L'inscription concerne des sites méritant d'être protégés mais ne présentant pas un intérêt suffisant pour justifier leur classement, ou constitue une mesure conservatoire avant un classement.

L'inscription entraîne l'obligation pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'entretien normal sans avoir avisé, quatre mois à l'avance, l'administration de leur intention (article L341-1 du Code de l'environnement).

Cette déclaration préalable est adressée au Préfet de département, qui recueille l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

4. Protections du patrimoine architectural et bâti communal

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

A ce titre, au-delà des dispositions générales du titre 2 et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres 3, 4 et 5 du règlement, certains édifices ou sites remarquables sont soumis

à des mesures de protection spécifiques.

Le patrimoine architectural et bâti communal correspond aux éléments dont les caractéristiques illustrent l'identité et le passé communal et dont les qualités les distinguent des autres bâtiments ou éléments architecturaux. Plusieurs catégories se distinguent :

- le **patrimoine labellisé architecture patrimoniale remarquable** ;
- le **patrimoine historique**, qui regroupe le patrimoine du XIXe siècle, le patrimoine du XXe siècle, le patrimoine culturel et le petit patrimoine.

Les prescriptions générales qui y sont applicables sont les suivantes :

- a. Sont interdits tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié, y compris ceux non soumis à un régime d'autorisation. Toute évolution apportée au patrimoine doit faire l'objet d'une autorisation préalable ;
- b. les extensions et les surélévations sont autorisées sous conditions ;
- c. les travaux d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, ne sont autorisés que s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique :
 - les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
 - les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :
 - respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité;
 - utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
 - traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
 - proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
 - assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
 - Si le ou les bâtiments ont 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 subies.

Les éléments identifiés sont détaillés en annexe C du présent règlement.

TITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

Préambule

Les dispositions réglementaires suivantes concernent les zones urbaines UA, UB, UC, UD, UE, UF, UK, UP et UR de la commune :

- **la zone UA** correspond à la centralité du Suquet ;
- **la zone UB** de forte densité correspond aux quartiers urbains des deux centres villes de Cannes et de la Bocca. Elle comprend les secteurs :
 - UBa : centres villes denses de Cannes centre et de Cannes la Bocca
 - UBf : faubourgs de part et d'autre du boulevard Carnot
 - UBp : secteur dense de Pointe Croisette
- **la zone UC** de forte densité correspond aux constructions mixtes de grande hauteur, majoritairement discontinues. Elle comprend les secteurs :
 - UCa : entre le boulevard du Dr Picaud au nord et la voie ferrée au sud
 - UCf : secteur correspondant au périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation de la Nouvelle Frayère
 - UCp : secteur de Pointe Croisette. Il comprend le sous-secteur UCpb (Palm Beach)
 - UCrt : secteur de Cannes Bocca Grand Ouest dédié au renouvellement urbain de la zone industrielle de la Roubine et du nord de la zone des Tourrades – phase 1
- **la zone UD** relative à une zone à dominante résidentielle de moyenne densité ;
- **la zone UE** relative aux équipements. Elle comprend les secteurs :
 - UEa : aéroport de Cannes Mandelieu
 - UEg : emprises ferroviaires de Cannes La Bocca
 - UEci : emprise du campus international de Cannes
 - UEr : emprise intégrée à Cannes Bocca Grand Ouest
 - UEp : Palais des Festivals et des Congrès
- **la zone UF**, zone collinaire à dominante résidentielle faisant l'objet de protection au titre du paysage et du patrimoine. Elle comprend les secteurs :
 - UFa : constructibilité limitée avec hauteur à 9 m maximum
 - UFb : constructibilité limitée avec hauteur à 7 m maximum
 - UFc : extensions mesurées (sauf secteurs de plans masse, reconstruction de l'existant et extension limitée à 40 m² d'emprise au sol pour toute destination et hauteur à 7 m maximum excepté pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics existants et équipements liés à la gestion des sites)
 - UFp : secteur de Pointe-Croisette, extensions mesurées (extension 40m² d'emprise au sol et reconstruction de l'existant) avec hauteur à 7 m maximum sauf secteurs de plans masse
- **la zone UK**, relative aux activités économiques. Elle comprend les secteurs :
 - UKa : Activités de la Plaine de la Siagne
 - UKb : Camping Bellevue
 - UKc : Zone d'Activités de Carimaï
 - UKe : Secteur dédié à l'économie
 - UKi : Activités de transformation et d'alimentation énergétique du bassin cannois
 - UKf : Activités structurées autour de Thalès Aliéna Space
- **la zone UP** relative aux espaces littoraux. Elle comprend les secteurs :
 - UPa : ports
 - UPb : plages artificielles et accueillant des activités
- **la zone UR** relative aux espaces de renouvellement urbain, essentiellement sur les zones d'activités de la Roubine et de la Frayère. Elle comprend deux secteurs :
 - URa : zone de renouvellement urbain immédiate
 - URb : zone de renouvellement urbain à terme.

Ces dispositions complètent les dispositions générales, édictées dans le titre 2 du présent règlement, relatives notamment à l'aménagement, la prise en compte des risques, de l'environnement, au développement de la mixité sociale et à la préservation du patrimoine.

Ce sont toujours les dispositions les plus strictes qui s'appliquent.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Art U1 : Destinations et sous destinations

1.1. Destinations et sous-destinations interdites dans les zones U. Sont interdites :

	UA	UB UBa UBf UBp	UC UCa UCf	UCrt	UCp	UCpb	UD	UE UEa UEg UEci UEp UEr	UFa	UFb	Ufc	UFp	UKa	UKb	UKc	UKe	UKf	UKi	UPa	UPb	URa URb
Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Les créations de terrains de camping et de caravaning.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	=	X	X	X	X	X	X	=
Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières et toute exploitation du sous-sol	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	=	X	=	X	=	X	=	=	=	=	X	=	=	=	=	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Habitation	Logement	=				X		=			=	=	=	=	=	=	=	=	=	X	=
	Hébergement	=				X	X	=			X	=	X	X	X	X	X	X	=	X	=
Commerces et activité de services	Artisanat et commerce de détail	=				=	X	=			X	=	=	=	=	X	X	X	=	X	=
	Restauration	=				=		=			=	=		=		X		X	=	=	=
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X		X	X	X	X	X	*
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	=				=	X	=			X	=		=					=	=	=
	Hébergement hôtelier	=				X	X	=			=	=	X	=	X	X		X	X	X	=
	Autres hébergements touristiques	=				X	X	=			=	=	X	=	X	X		X	X	X	=
Cinéma	Cinéma	=				=	X				X	X	X	X	X		X	X	X	X	=
Equipement d'intérêt collectif et services publics		=									=	=	=	=					=	=	=
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X		X					=	X	=
	Entrepôt	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X		X					=	X	=
	Bureau	=				=	X	=			X	=		=					=	X	=
	Centre de congrès et d'exposition	=				X	X				X	=		X					=	X	=

Légende : « X » construction interdite / « = » autorisée sous conditions selon les modalités de l'article U1.2. / « ni x ni = » autorisée sans condition

Par ailleurs, sont également interdits :

- les changements de destination des cinémas existants ou leurs démolitions sans que leur surface de plancher initiale soient compensées de manière identique *a minima* ;
- les changements de destination des hôtels de plus de 15 chambres et situés :
 - o dans le périmètre compris entre la mer au sud, la voie ferrée au nord, la rue Louis Blanc à l'ouest et le boulevard Alexandre III à l'est
 - o le long du boulevard Jean Hibert ;
 - o ou ayant une façade sur le quai Saint-Pierre ;
- les changements de destination des habitations en hébergements touristiques dans les zones UA, UBa, UBf, UBp, UC, UCa, UCf, UCrt, UCp, UCpb, UEp, Ufb et Ufp ;
- les extensions des hôtels de plus de 15 chambres dès lors que ces extensions ne sont pas réalisées pour des activités économiques, tertiaires et commerciales liées à l'offre touristique et événementielle et que ces hôtels sont situés :
 - o dans le périmètre compris entre la mer au sud, la voie ferrée au nord, la rue Louis Blanc à l'ouest et le boulevard Alexandre III à l'est
 - o le long du boulevard Jean Hibert ;
 - o ou ayant une façade sur le quai Saint-Pierre.

1.2. Destinations et sous-destinations autorisées sous-conditions dans les zones U

Sont autorisées sous conditions :

- les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des **installations classées** dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles n'imposent aucune incommodité anormale et répondent aux besoins des usagers et habitants, et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme ;
- les extensions et les annexes des bâtiments liés aux exploitations agricoles existantes dans les zones UC, UD, UF et UK ;
- Dans la **zone UA**, toutes les destinations non interdites à l'article U1.1 sont autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans les enveloppes bâties des bâtiments existants. Seules les reconstructions à l'identique sont autorisées, nonobstant la réalisation de sous-sols et le type de tuiles utilisées en toiture ;
- Dans le **sous-secteur UCpb**, seuls l'entretien, la transformation et la réhabilitation des bâtiments existants sont autorisés, à l'intérieur ou en dehors du polygone d'emprise maximale des constructions, à condition que les travaux en question aient pour but l'amélioration de leur aspect ou leur sauvegarde sans création de surface de plancher nouvelle supérieure à 20m².
Les surfaces de plancher démolies et reconstruites dans le cadre de la réhabilitation ne sont pas prises en compte dans le calcul des 20m² et ne sont pas concernées par le polygone d'emprise maximale des constructions, à condition que ces travaux de réhabilitation soient réalisés sans modifier la volumétrie générale du volume existant de plus de cinq pourcents.
De même, la création de parcs de stationnement souterrains, la création de piscines et leurs locaux accessoires, et les aménagements extérieurs ne sont pas concernés par le polygone d'emprise maximale des constructions.
- Dans la **zone UE** relative aux équipements publics, seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics et les aménagements et occupation du sol des destinations et sous-destinations non interdites à l'article U1.1 à condition que :
 - o ceux-ci soient liés à l'exploitation et au développement de l'aéroport ou aux logements de fonction afférents dans le **secteur UEa** ;
 - o ceux-ci soient liés à l'exercice des activités de service public ferroviaire, à l'accueil et l'hébergement des voyageurs, à l'entreposage, au stockage et au conditionnement des

marchandises et à l'hébergement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, l'exploitation ou la surveillance des établissements ou des services publics généraux et d'exploitation de la gare de La Bocca dans **le secteur UEg** ;

- ceux-ci soient liés au fonctionnement du campus international de Cannes dans le **secteur UEci** ;
- pour le **secteur UEr**, les aménagements, constructions, ouvrages ou installations à créer garantissent la transparence hydraulique eu égard aux modélisations hydrauliques du schéma directeur de l'espace stratégique de requalification, tel qu'annexé au P.L.U.,
- ceux-ci soient liés au fonctionnement du Palais des Festivals et des Congrès dans le **secteur UEp** ;
- ceux-ci soient liés au projet de campus universitaire dans le secteur de Bastide Rouge.

- dans la zone **UF**, secteurs **UFc** et **UFp**, sont admises :

- les démolitions-reconstructions des emprises existantes régulièrement édifiées,
- l'extension des constructions existantes, à l'exclusion des annexes, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (en une seule fois à la date d'approbation du P.L.U.) à destination d'habitation sous réserve que celles-ci aient été régulièrement édifiées.

S'agissant de leurs emprises, à l'exception des projets de démolitions-reconstructions qui bénéficient des droits acquis au titre des emprises existantes régulièrement édifiées, les projets d'extensions ne peuvent être autorisés que sous réserve du respect de l'ensemble des règles de la zone UF.

En outre, dans la zone **UFc**, seules l'extension et les annexes des restaurants, des hébergements hôteliers et des autres hébergements touristiques à destination respectivement de restauration, d'hébergement hôtelier et d'autre hébergement touristique, dès lors que celles-ci n'excèdent pas un maximum de 40 m² d'emprise au sol en une seule fois à la date d'approbation du PLU, sont autorisées. En zone **UFc**, la construction d'équipements d'intérêt général et services publics est autorisée sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas un maximum de 40 m².

Par voie d'exception, les installations, constructions, aménagements et ouvrages techniques nécessaires à la gestion des sites, à savoir ceux permettant de protéger les espaces naturels et les constructions existantes et contribuant à la gestion des espaces et à la protection contre les risques naturels, ne sont pas soumis à cette limite d'emprise au sol, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux,
- Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages,
- Qu'ils soient rendus indispensables par des nécessités techniques.

En zone **UFc**, tout projet de construction en lien avec des équipements d'intérêt général et services publics existants à la date d'approbation de la modification n°5 du P.L.U. est autorisé sous réserve que l'emprise au sol créée n'excède pas un maximum de 40 m², en une seule fois à la date d'approbation de la modification n°5 du PLU. Au regard des règles dérogatoires applicables aux équipements d'intérêt général et services publics en **UFc**, il est ici précisé que la hauteur de ces constructions peut s'aligner sur les hauteurs des bâtiments existants sur l'unité foncière.

Toutefois, dans les polygones d'implantation représentés sur le document graphique, les constructions sont autorisées dans la limite de ce polygone, nonobstant les autres règles de la zone, notamment les règles de recul et les règles d'espaces libres et verts.

Les constructions issues de la mise en œuvre d'une servitude de mixité sociale, les changements de destination autorisés dans la zone ainsi que les démolitions – reconstructions qui permettent une augmentation du pourcentage d'espaces verts sont également autorisés.

- dans la zone **UK** et ses secteurs **UKa**, **UKb**, **UKc**, **UKe**, **UKi** et **UKf** : les logements de fonction liées à la direction, au gardiennage, à la surveillance des occupations et installations admises dans la zone sont autorisés à condition que ceux-ci n'excèdent pas 80 m² de surface de plancher et soient inclus dans le volume de la construction principale.

Dans les secteurs **UKa** et **UKc**, le commerce de détail est autorisé à condition d'être directement lié à l'artisanat autorisé dans ces secteurs.

Dans le secteur **UKb**, toutes les destinations non interdites sont autorisées à condition d'être en lien avec le fonctionnement et le développement du camping. Au regard de la spécificité de l'activité de

camping et du souci de préserver la qualité de cet espace de nature, les constructions autorisées en zone UKb doivent s'implanter dans les polygones figurant aux documents graphiques.

- **dans la zone UP**

- **dans le secteur UPa (ports) :**

- les ouvrages techniques nécessaires à la fixation et à la protection du littoral, ainsi qu'au fonctionnement portuaire,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif,
- les équipements d'infrastructure et de superstructure en rapport avec l'exploitation du Domaine Public Portuaire ou qui sont de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci : gare maritime, terminaux d'accueil clients et capitainerie notamment,
- les aménagements d'infrastructure et de superstructure liés à l'exploitation d'une hélistation,
- les installations classées, à condition qu'elles soient directement liées aux activités admises dans la zone,
- les constructions, installations et équipements d'infrastructure en rapport avec l'exploitation du Domaine Public Maritime ou qui sont de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci,
- les constructions à usage d'équipements collectifs notamment sportifs et de loisirs, à condition qu'elles soient liées à l'exploitation et à l'animation des ports, ou qu'elles nécessitent la proximité immédiate de la mer,
- les structures légères et démontables en rapport avec l'exploitation du Domaine Public Maritime ou qui sont de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci,
- les constructions à usage de commerce et d'artisanat, à condition qu'elles soient liées aux activités portuaires,
- les constructions à usage de bureaux et services à condition qu'elles soient liées aux activités portuaires,
- les locaux d'habitation, à condition qu'ils soient nécessaires au seul commandant du port,
- les parcs et aires de stationnement liés à la fréquentation du littoral et des ports ainsi que celles liées aux occupations et utilisations admises dans la zone.

- **dans les secteurs UPb (plages) :**

- les ouvrages techniques nécessaires à la fixation et à la protection du littoral,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif,
- les occupations et/ou les utilisations du sol démontables liées aux activités et aux loisirs de mer, ainsi que les infrastructures qui leur sont indispensables,
- les constructions et installations démontables en rapport avec l'exploitation du Domaine Public Maritime ou qui sont de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci,

- **dans la zone UR**

○ **dans le secteur URa :** les constructions devront respecter les principes d'aménagement déterminés dans le cadre d'une future Orientation d'Aménagement et de Programmation. Dans l'attente, seuls la réhabilitation, le changement de destination et l'extension limitée (dans la limite de 10 % de l'emprise existante et en une seule fois à la date d'approbation du PLU) des constructions existantes sont autorisés, dès lors que cela ne remet pas en cause la possibilité d'un renouvellement urbain ultérieur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux pistes d'accès, installations, aménagements, constructions (temporaires ou non), dépôts de matériaux et affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la mise en œuvre des travaux d'amélioration du système ferroviaire dans le cadre du projet des phases 1 & 2 Ligne Nouvelle Provence Côte-d'Azur.

- **dans le secteur URb** : seuls la réhabilitation, le changement de destination et l'extension limitée (dans la limite de 10 % de l'emprise existante et en une seule fois à la date d'approbation du PLU) des constructions existantes sont autorisés, dès lors que cela ne remet pas en cause la possibilité d'un renouvellement urbain ultérieur.

Art U2 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les dispositions du chapitre D mentionnées dans le Titre 2 relatif aux Dispositions Générales du présent règlement.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Art U3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol des constructions

Les bâtiments doivent s'implanter dans les polygones d'implantation si ceux-ci sont portés sur les documents graphiques.

Les accès, piscines, bassins et aménagements des espaces extérieurs sont autorisés en dehors de ces polygones d'implantation. Il en est de même pour les balcons et oriels (bow windows) sauf en zone UCrt où ils doivent être intégrés aux polygones d'implantation si ceux-ci sont portés sur les documents graphiques. Les annexes et les parkings souterrains pourront également s'étendre en dehors des limites de ces polygones d'implantation.

Non règlementé dans les autres cas.

3.2. Hauteur des constructions

Rappel : Quelles que soient les zones, les hauteurs des constructions et leurs modes constructifs devront respecter le plan des servitudes aéronautiques en vigueur.

Règles générales

LE REGLEMENT GRAPHIQUE (PLAN DES HAUTEURS) DEFINIT LES HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES POUR LES CONSTRUCTIONS. CE REGLEMENT GRAPHIQUE PRIME SUR LES HAUTEURS DEFINIES CI-DESSOUS.

Dans les cas exceptionnels où les constructions ne seraient pas concernées par ces dispositions graphiques, leur hauteur ne peut excéder :

- **UA** : celle des bâtiments existants. Seules les reconstructions sont autorisées ; les constructions nouvelles sont interdites.
- **UB, UC et UCrt** : 15 m
- **UCf** : 18 m
- **UD** : 7 m
- **UE** : 12 m - Non règlementée pour les équipements publics. Dans le secteur UEa, les servitudes aéronautiques de dégagement sont à respecter.
- **UF** : 9 m en UFa, 7 m en UFb, UFc et UFp.
- **UK** : 15 m à l'exception du secteur UKf où la hauteur est limitée à 22,5 m et du secteur UKb où la hauteur est limitée à 12 m.
- **UP** :
 - o dans le secteur UPa : la hauteur des constructions, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne peut excéder la cote de 12 mètres NGF. Toutefois, la Capitainerie et les établissements de signalisation maritime peuvent atteindre la cote de 15 mètres NGF.
 - o dans le secteur UPb :
La hauteur des stands glaciers ou « kiosques », ainsi que la hauteur des structures légères et démontables à destination de Centre de Loisirs Sans Hébergement et leurs annexes, est limitée à 4 mètres, superstructures exclues dans tout le secteur.
A l'exception des stands glaciers, ou « kiosques », et des structures légères et démontables à destination de Centre de Loisirs Sans Hébergement et leurs annexes, aucun point des constructions ne doit dépasser un plan parallèle au plan de la voie publique bordant la plage et situé à 0,80 mètre au-dessus de la voie publique bordant la plage.

En outre, pour les établissements de plage le long du boulevard de la Croisette, depuis la limite Est de la Croisette jusqu'au Palais des Festivals et des Congrès :

- aucun point bas de la surtoiture des établissements de plage adossée au parapet de la Croisette ne devra dépasser une hauteur de +24 centimètres par rapport au trottoir de la Croisette, ni dépasser une hauteur correspondant à la moitié de la distance hors tout du trottoir au point haut du parapet
- et aucun point haut de la surtoiture ne devra dépasser une hauteur de 4 mètres 65 NGF, ni dépasser un plan horizontal prenant appui sur le haut du parapet.

Cette même règle de hauteur s'applique également de la pointe sud du boulevard de la Croisette à la pointe sud du boulevard Gazagnaire pour les établissements de plage dont la surtoiture réalisée d'un seul plan ne devra pas dépasser une hauteur de 4 mètres 65 NGF.

- **UR : 15 m**

Ces hauteurs sont limitées dans plusieurs cas :

- les constructions annexes ne devront pas dépasser une hauteur de 2,5 mètres à l'égout du toit et 3 mètres calculés au point le plus haut de la construction.
- 2,50 m pour les abris des jardins familiaux ;
- la hauteur totale des clôtures hors portail ne devra pas excéder 1,90 mètre dans les rues de faible largeur (inférieures à 6 mètres) et 2,20 mètres dans les autres rues ; le mur bahut sur voie ne devra pas excéder 0,70 mètres.
- la hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 1,50 mètre.

Règles dérogatoires de mesure de la hauteur

Dans le cas de composition d'ensemble intéressant une unité foncière supérieure à 2000 m² située en contrebas d'une voie, et le long de la rive ouest du boulevard du Moulin qui surplombe le Riou, la hauteur des bâtiments est mesurée du point le plus bas de la limite d'emprise de la voie existante confrontant le bâtiment jusqu'au niveau de l'égout du toit le plus haut, ouvrage technique, cheminée et autres superstructures exclues.

Dans les secteurs UBa et UBf, la hauteur maximum peut faire l'objet d'un dépassement lorsque des murs pignons sont implantés sur au moins deux côtés de l'unité foncière. Dans ce cas, la hauteur telle que définie dans le présent règlement ne peut excéder l'égout du toit du mur pignon mitoyen le plus bas de plus d'un mètre, et doit rester inférieur d'un mètre par rapport à l'égout du toit du mur pignon mitoyen le plus haut. En outre, la nouvelle hauteur ne peut excéder 21 mètres.

Règles spécifiques

Lorsqu'un étage partiel est autorisé (repéré par l'indication « attique partiel autorisé » sur la planche des hauteurs), l'emprise du dernier étage ne peut représenter que 60% maximum de l'emprise du niveau précédent.

Le long du boulevard de la Croisette :

- Hauteur imposée : par discipline d'architecture existante, la hauteur des bâtiments ayant une façade sur le boulevard de la Croisette doit atteindre la cote 28,03 mètres NGF ou la cote 31,50 mètres NGF sur une profondeur de 20 mètres telle que reportée aux documents graphiques.
- la hauteur des bâtiments à destination de commerce situés dans la marge de recul est limitée à une hauteur de 4 mètres tout compris, hors locaux techniques parfaitement intégrés et camouflés dans la composition d'ensemble de la toiture
- Une majoration de la hauteur à 31,5 m NGF le long du boulevard de la Croisette est autorisée

pour les hôtels. Cette majoration de la hauteur s'applique dans les espaces représentés sur le document graphique par une trame de points noirs reportée sur la carte des hauteurs.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions contraires portées dans les dispositions générales ou sur les documents graphiques (emplacements réservés, marges de recul ou dans les polygones d'implantation), les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- **en zone UA** : non règlementée car seule la reconstruction à l'identique est autorisée ;
- **en zone UB** : tout bâtiment situé à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique doit être inscrit dans un pan coupé ayant une longueur minimum de 5 mètres.

Dans le secteur UBa, les constructions doivent être implantées à l'alignement. Dans les secteurs UBf et UBp, elles peuvent également s'aligner sur les constructions avoisinantes.

Lorsqu'un bâtiment atteint la hauteur fixée par discipline d'architecture ou le maximum autorisé de hauteur absolue hors secteurs UBf, l'étage le plus élevé, et lui seul, peut être en retrait d'au moins 2,40 mètres sur toutes ses façades non mitoyennes, à l'exception des bâtiments dont la hauteur à l'égout du toit est inférieure ou égale à 9 mètres.

Pour les unités foncières d'une superficie supérieure ou égale à 2 000 m², desservies par au moins deux voies ou emprises publiques, les bâtiments, balcons ou oriel (bow-windows) non compris, peuvent être implantés à une distance au moins égale à 2 mètres de :

- la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé,
- à défaut, de la marge de recul,
- à défaut, de l'alignement ou de ce qui s'y substitue (limite d'emprise de voie privée...).

Dans ce cas, les rez-de-chaussée des bâtiments doivent obligatoirement être destinés soit à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, soit à des commerces.

- **en zone UC** : les constructions doivent respecter un recul minimal de 3 m ou s'aligner sur les constructions avoisinantes ;
- **en zone UD** : les constructions doivent respecter un recul minimal de 3 m ou s'aligner sur les constructions avoisinantes ;
- **en zone UE** : les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 m ;
- **en zone UF** : les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 m dans les secteurs UFa, UBf et UBp, et 7 m en UFc ;
- **en zone UP** : non règlementé ;
- **en zone UK** : les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 m ;
- **en zone UR** : les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 m ou s'aligner sur les constructions avoisinantes.

Dispositions spécifiques

- Le long du Boulevard de la Croisette, les constructions à destination de commerce d'une hauteur maximale de 4 mètres tout compris sont autorisées entre l'alignement et la marge de recul indiqué au document graphique, sans conditions d'implantations.
- Sur l'avenue du Docteur Picaud et sur l'avenue Francis Tonner, l'implantation de structures légères et de terrasses liées aux commerces situés au rez-de-chaussée est autorisée entre l'alignement et la marge de recul, sauf dans les emplacements réservés.
- Dans la zone UE, les constructions peuvent être admises en surplomb du Domaine Public Maritime et des voies si le gabarit routier est respecté.
- En zone UB, dans l'ensemble des secteurs, pour les unités foncières d'une superficie supérieure ou égale à 2 000 m², desservies par au moins deux voies ou emprises publiques, les bâtiments, balcons ou oriel (bow-windows) non compris, peuvent être implantés à une distance au moins égale à 2 mètres de :
 - la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé,
 - à défaut, de la marge de recul,
 - à défaut, de l'alignement ou de ce qui s'y substitue (limite d'emprise de voie privée...).

Dans le secteur UBa, les rez-de-chaussée des bâtiments doivent alors être destinés soit à des

constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, soit à des commerces.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Implantation des constructions par rapport aux limites aboutissant aux voies

Sauf dispositions contraires portées dans les dispositions générales ou aux documents graphiques (emplacements réservés, marges de recul ou dans les polygones d'implantation), les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- En **zone UA**, non règlementée car seule la reconstruction à l'identique est autorisée ;
 - En **zone UB**, secteur UBa, à l'exception des complexes à destination principale de cinéma, les constructions doivent être implantées d'une limite séparative à l'autre dans une bande* de :
 - 20 mètres pour les bâtiments situés en façade du boulevard de la Croisette et respecter un recul de 2 m minimum au-delà,
 - 16 m dans le reste de la zone et respecter un recul de 2 m minimum au-delà.
- Toutefois, au-delà de la limite de ces bandes, sont autorisées, avec une implantation sur les limites aboutissant aux voies ou à une distance par rapport à ces limites au moins égale à 2 mètres, et dès lors que leur hauteur n'excède pas 6 m :
- les constructions à usage de stationnement,
 - les constructions à destination d'hôtel, de commerces, de bureaux.

Les complexes à destination principale de cinéma doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies ou à une distance par rapport à ces limites au moins égale à 2 mètres.

Le long du Boulevard de la Croisette, les constructions à destination de commerce d'une hauteur maximale de 4 mètres tout compris sont autorisées entre l'alignement et la marge de recul indiqué au document graphique, sans conditions d'implantation.

Dans le secteur UBf, les constructions doivent être implantées dans une bande* de 16 m, sur une ou plusieurs limites séparatives ou en respectant un recul minimal de 3 m.

Lorsque la longueur du terrain sur voie est supérieure à 25 m, le bâtiment doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres (dans le cas d'un terrain donnant sur plusieurs voies, la longueur du terrain prise pour référence est celle où se situe l'accès sur la voie).

Aucune construction n'est autorisée au-delà de cette bande de 16 m à l'exception des balcons, oriel (bow-windows), terrasses à rez-de-chaussée, saillies de toiture et niveaux de sous-sols.

Dans le secteur UBp, les constructions doivent être implantées d'une limite séparative à l'autre dans une bande* de :

- 20 mètres pour les bâtiments situés en façade du boulevard de la Croisette ;
- 16 m pour les bâtiments situés en façade du boulevard Eugène Gazagnaire.

Au-delà de ces bandes constructibles sur le boulevard de la Croisette et le boulevard Eugène Gazagnaire, sont autorisées avec une implantation sur les limites aboutissant aux voies, ou à une distance par rapport à ces limites au moins égale à 2 mètres, et dès lors que leur hauteur n'excède pas 4 mètres :

- o les constructions à destination de stationnement,
- o les constructions à destination d'hôtel, de commerces, de bureaux, de salles de réunion et de spectacle, d'équipements de jeux et de sports.

** La bande s'entend à partir de l'alignement sur la voie / emprise publique ou de la marge de recul jusqu'à la profondeur indiquée dans la zone.*

Pour tous les autres terrains, sur une profondeur maximale de 16 mètres à partir de l'alignement ou de la limite de construction imposée ou admise, tout bâtiment doit s'implanter sur une ou plusieurs des limites séparatives du terrain aboutissant à une voie, ou à une distance de ces limites (balcons ou oriels compris), au moins égale à 5 mètres. Les niveaux de sous-sols peuvent être implantés soit sur les limites séparatives aboutissant aux voies, soit en retrait de ces limites.

Au-delà de cette profondeur maximale de 16 mètres, aucune construction n'est admise.

Dispositions spécifiques :

- A l'exception du secteur UBf, lorsqu'un bâtiment atteint la hauteur fixée par discipline d'architecture ou le maximum autorisé de hauteur absolue, l'étage le plus élevé, et lui seul, peut être en retrait d'au moins 2,40 mètres sur toutes ses façades non mitoyennes, à l'exception des bâtiments dont la hauteur à l'égout du toit est inférieure ou égale à 9 mètres ;
- Dans l'ensemble des secteurs de la zone UB, pour les unités foncières d'une superficie supérieure ou égale à 2000 m², desservies par au moins deux voies ou emprises publiques, la bande de constructibilité de 16 mètres ne trouve pas à s'appliquer. Les bâtiments, balcons ou oriels (bow-windows) non compris, peuvent être implantés sur les limites séparatives aboutissant aux voies ou à 4 mètres minimum dans le secteur UBa, à 3 mètres minimum dans les secteurs UBf et UBp.

Dans le secteur UBa, les rez-de-chaussée des bâtiments doivent alors être destinés soit à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, soit à des commerces.

- En **zone UC**, les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m des limites séparatives.
Dans le secteur UCp, tout bâtiment doit s'implanter à une distance des limites séparatives (balcons ou oriels compris) au moins égale à 5 mètres dans une bande de 16 mètres. Les niveaux de sous-sol peuvent être implantés soit sur les limites séparatives aboutissant aux voies, soit en retrait de ces limites.
- En **zone UD**, les constructions peuvent :
 - soit être implantées d'une limite séparative à une autre
 - soit être implantées sur au moins une limite séparative et respecter un recul minimum de 3 m des limites séparatives
 - soit respecter un recul minimum de 3 m des limites séparatives
- En **zone UE et UP** : non réglementé
- En **zone UF**, les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 m en UFa, UFb et UFp et 7 m en UFc.
Lorsque la longueur du terrain sur voie est inférieure à 16 m, le bâtiment peut être implanté sur une des limites séparatives et à une distance de 3 mètres des autres limites séparatives. (Dans le cas d'un terrain donnant sur plusieurs voies, la longueur du terrain prise pour référence est celle où se situe l'accès sur la voie).
- En **zone UK**, les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 m ;
- En **zone UP** : non réglementé ;
- En **zone UR** : les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou doivent respecter un recul minimal de 5 m.

Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de propriété

Sauf dispositions contraires portées dans les dispositions générales ou aux documents graphiques (emplacements réservés, marges de recul ou dans les polygones d'implantation), les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- En **zone UA**, non règlementée car seule la reconstruction à l'identique est autorisée ;
- En **zone UB**, secteur UBa :
 - o Les constructions dont la hauteur n'excède pas 6 mètres peuvent être implantées soit sur les limites séparatives de fond de propriété, soit à une distance par rapport à ces limites au moins égale à 2 mètres,
 - o Les constructions dont la hauteur excède 6 mètres doivent être implantées à une distance par rapport aux limites de fond de propriété au moins égale à 2 mètres.
 - o Les complexes à destination principale de cinéma doivent s'implanter sur les limites de fond de propriété ou à une distance par rapport à ces limites au moins égale à 2 mètres.

Dans les secteurs UBp et UBf, pour les constructions situées dans les bandes* constructibles :

- o Les constructions dont la hauteur n'excède pas 4 mètres peuvent être implantées soit sur les limites séparatives de fond de propriété, soit à une distance par rapport à ces limites au moins égale à 2 mètres.
- o Les constructions dont la hauteur excède 4 mètres doivent être implantées à une distance des limites séparatives de fond de propriété au moins égale à 3 mètres, et respecter le prospect $P \geq H/2$.

(H = hauteur maximale de la façade du bâtiment confrontant la limite de fond de propriété ; P = distance aux limites séparatives)

Au-delà de ces bandes constructibles, sont autorisées uniquement en UBp à une distance par rapport à ces limites au moins égale à 2 mètres, et dès lors que leur hauteur n'excède pas 4 mètres :

- o les constructions à destination de stationnement,
- o les constructions à destination d'hôtel, de commerces, de bureaux, de salles de réunion et de spectacle, d'équipements de jeux et de sports.
- En **zone UC**, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives de fond de propriété au moins égale à 3 mètres, et respecter le prospect $P > H/2$.
(H = hauteur maximale de la façade du bâtiment confrontant la limite de fond de propriété ; P = distance aux limites séparatives)
- En **zone UD**, les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m des limites séparatives de fond de propriété ;
- En **zone UE et UP** : non règlementé
- En **zone UF**, les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 m en UFa, UFB, UFP, et 7 m en UFc ;
- En **zone UK**, les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 m.
- En **zone UR** : les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou doivent respecter un recul minimal de 2 mètres.

3.5. Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété

Dans les zones UC, UD et UF (et leurs secteurs), les bâtiments doivent être implantés les uns des autres à une distance minimale $d = h/2$ (h étant la hauteur du bâtiment le plus élevé), à l'exception des secteurs de plan de masse, des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, et non compris les niveaux de sous-sol.

Art U4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Dispositions générales

Au titre de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

La démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à permis de démolir et peut être interdite pour un motif d'ordre esthétique ou historique correspondant à l'un des objets suivants :

- la préservation de certains alignements de bâti jugés significatifs et participant à la continuité urbaine (composition urbaine très homogène) ou à la définition d'espaces urbains primordiaux (plans, placettes, squares, etc.) ;
- la préservation des éléments architecturaux de qualité remarquable et témoins du patrimoine architectural et historique de la Ville.

Le démontage / déconstruction en vue de la reconstruction à l'identique de ces immeubles ou parties d'immeuble pourra être autorisé ainsi que leur aménagement (surélévation, extension...) s'ils respectent les objectifs de préservation énoncés ci-dessus en participant à la mise en valeur recherchée, et s'ils répondent par ailleurs aux autres dispositions du présent règlement.

La conception des constructions devra assurer une continuité harmonieuse avec les bâtiments existants (aspect des matériaux et modénature de façades notamment), essentiellement dans le cas de bâtiments accolés.

Les constructions annexes et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès, etc.) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel et être réalisées avec les mêmes matériaux et avec le même soin que les constructions principales.

4.2. Implantation dans le terrain

L'implantation des constructions est choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum en privilégiant une assise au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles. Les exhaussements et décaissements sont autorisés dès lors uniquement qu'ils participent à l'intégration des constructions dans le site et ses abords. L'apport et l'export de terres extérieures au tènement foncier sera limité au strict minimum.

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

4.3. Toitures

Les toitures à pentes et en tuiles rondes sont obligatoires. Des dérogations sont possibles dans les cas suivants :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ;
- en zones UB et UC, pour les constructions existantes ou autorisées d'une hauteur de moins de 6m, les toitures terrasses peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont végétalisées à hauteur de 30% minimum de leur surface, avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 80 centimètres. Les matériaux de revêtement hors surface végétale doivent présenter un aspect visuel similaire à celui de la terre cuite. Des équipements liés aux énergies renouvelables peuvent également être installés sous réserve que les ouvrages techniques soient dissimulés et parfaitement intégrés ;
- en zone UCf, les toitures à pentes ou en tuiles ne sont pas obligatoires sous réserve d'une intégration au paysage urbain environnant ;
- pour les constructions dont la hauteur est inférieure à 4 mètres et pour les vérandas ;
- En zones UE, UK et UR, les toitures terrasses peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont végétalisées ou accueillent des installations liées aux énergies renouvelables. Les ouvrages techniques seront alors dissimulés et parfaitement intégrés ;
- En zone UCrt pour les destinations autres que l'habitation, les toitures terrasses peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont végétalisées ou accueillent des installations liées aux énergies renouvelables. Les ouvrages techniques seront alors dissimulés et parfaitement intégrés,
- Dans les zones UF (collines) à condition de respecter un pourcentage minimal de toiture tuile ou de proposer une alternative qui permette d'obtenir le même résultat visuel dans le paysage (terre cuite par exemple).

Les couvertures doivent être à deux ou quatre pentes et orientées de manière à ce qu'une des pentes donne sur la voie qui borde la construction et l'autre sur la partie arrière du terrain. Des exceptions à ces règles de pente de toiture pourront être accordées aux constructions d'angle, dans le cadre d'une composition architecturale particulière, pour certaines constructions de facture contemporaine ou d'architectures moderne, et pour les constructions isolées dans les parcelles (implantation dans le sens de la pente).

A l'exception des souches de cheminée et des dérogations précisées dans les règles générales relatives aux hauteurs, toute superstructure est interdite au-delà du niveau du plan des toitures, celui-ci n'excédant pas 35 % de pente, à l'exception de certaines toitures historiques liées à une architecture particulière.

Les couvertures doivent être en tuiles rondes surcuites teinte rouge brique, n'ayant subi aucun triage en vue d'uniformiser leur couleur : l'emploi de tout autre matériau est interdit. Les tuiles d'aspect béton, les toitures d'aspect fibrociment apparent, tôles ondulées, bardeaux, etc. sont interdits. En dehors des dérogations précitées, les toitures existantes en tuiles rondes doivent être conservées et, en cas de réfection de toiture, seul ce matériau est autorisé. Les tuiles anciennes doivent être préférentiellement réutilisées. Quelle que soit la caractéristique du support, la couverture doit être réalisée traditionnellement, c'est à dire tuile de couvrant et de couvert.

Les débords avals de la couverture doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation.

Dans la zone UA et dans le secteur UBa, les terrasses en tropéziennes sont interdites.

Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être intégrés dans le pan de la toiture. En zone UA et dans le secteur UBa de Cannes centre uniquement (Boulevard Carnot – La Croisette), les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits.

4.4. Saillies

Toute saillie de la façade sur le domaine public y compris saillie de toiture, est autorisée à partir du 2^{ème} étage ou d'une hauteur de 6 mètres au point le plus défavorable au pied de la façade. Elle est au plus

égale à 0,80 mètre. Les enseignes perpendiculaires, les marquises et les stores rétractables sont autorisés en deçà du 2^{ème} étage.

Toute fermeture en façade à partir du 1^{er} étage d'un bâtiment autre qu'une maison individuelle est interdite, à l'exception des opérations coordonnées touchant à l'ensemble d'une façade et contribuant à l'amélioration de son aspect.

Dans la zone UA, la création de balcons nouveaux sur voie est interdite.

4.5. **Edicules techniques**

Les structures techniques (édicules techniques, appareils de climatisation ou de traitement de l'air, antennes paraboliques, locaux techniques, machineries d'ascenseur, verrières ; lignes de vie...) installées sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration et d'une composition adaptées aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Elles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public ou privé ouvert au public ou en covisibilité avec un édifice classé aux monuments historiques ou inscrit à l'inventaire supplémentaire.

Elles ne peuvent également être installées en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Tout coffret, compteurs, boîtes aux lettres, ainsi que tout transformateur électrique, parcours de fils ou autre ouvrage technique doit être intégré dans le volume bâti des constructions ou dans les clôtures.

Les appareillages et conduits de ventilation, les antennes de télévision ainsi que les paraboles en applique sur les façades sont interdites.

En ce qui concerne les **appareillages de climatisation**, les climatiseurs utilisés ne doivent pas présenter d'unité extérieure. En cas d'impossibilité technique démontrée de ne pas pouvoir se passer d'unité extérieure, celle-ci devra s'intégrer parfaitement dans la composition de l'ensemble de la façade ou en toiture et y être camouflée sans que l'intégrité architecturale de la construction soit mise en cause.

Pour ce qui est des devantures commerciales, les solutions autorisées sont les mêmes que décrites précédemment et les unités extérieures devront donc être intégrées dans l'un des composants de la devanture. Les condensats évacués, notamment quand l'appareil est utilisé aussi pour le chauffage, ne doivent en aucun cas être rejetés directement vers l'espace public. L'évacuation doit être raccordée à un réseau d'eaux usées.

En ce qui concerne les **antennes de téléphonie mobile** :

- elles sont autorisées en applique sur les façades à condition que leur hauteur soit inférieure à 2 mètres 20 et qu'elles soient parfaitement intégrées à la façade ;
- en toiture, elles doivent faire l'objet d'une intégration paysagère optimale : l'antenne devra être intégrée dans une fausse cheminée ou à défaut dans un habillage d'une teinte ou d'un matériau rappelant ceux des éléments composant l'immeuble.

En ce qui concerne les **panneaux solaires et photovoltaïques** :

- Principes généraux : les panneaux solaires et photovoltaïques sont des éléments de la composition architecturale et paysagère. Le choix du lieu d'implantation et du type de mise en œuvre des panneaux doit donc s'inscrire dans une logique d'harmonie d'ensemble du site considéré, et ne pas tenir uniquement compte du taux de rendement des panneaux solaires. A ce titre, ils devront être regroupés de façon homogène.

Nota : les panneaux photovoltaïques situés à proximité des aéroports peuvent constituer des gênes visuelles pour les pilotes et contrôleurs aériens et donc constituer un risque pour la sécurité aérienne. A ce titre, la direction générale de l'aviation civile a émis une note d'information technique accessible au public définissant les conditions et exigences à respecter pour ce type de projet.

- L'implantation au sol :
 - o les panneaux devront être installés en aval du terrain ou en fond de parcelle, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;
 - o au cas où des talus sont existants ou à créer, ils seront utilisés comme supports

- d'implantation des panneaux, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;
 - l'installation des panneaux solaires et photovoltaïques sera assortie d'aménagements paysagers afin d'en optimiser l'intégration dans le site.
- L'implantation en toiture :
- au cas où des constructions secondaires telles que appentis, auvent, ... sont prévues ou existantes sur l'unité foncière, les panneaux solaires et photovoltaïques seront implantés préférentiellement sur ces toitures-sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;
 - afin de minimiser leur impact visuel, les panneaux seront de faible épaisseur, non superposés aux tuyauteries et, notamment dans le cas des constructions neuves, encastrés dans la toiture ;
 - les dimensions de l'ensemble constitué par les panneaux devront être harmonisées avec les proportions de la toiture ;
 - l'installation sera alignée sur le rythme et la composition de la façade.

Les règles d'implantation en toiture des panneaux solaires et photovoltaïques ne s'appliquent pas en zones UE et UK. Dans ces deux zones, l'implantation en toiture des capteurs solaires et thermiques doit être intégrée dans la composition architecturale du bâtiment, du site et du quartier concernés.

- L'implantation en façade :
- le parallélisme vertical de la façade ou, le cas échéant, l'inclinaison si elle existe sera respectée.
 - dans le cas d'une construction neuve, la conception de l'insertion des capteurs devra participer, par les dimensions, l'orientation et les implantations, à la composition d'ensemble du projet.

En zone UA et dans le secteur UBa de Cannes centre uniquement (Boulevard Carnot – La Croisette), les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits.

Les transformateurs électriques nécessaires uniquement aux bâtiments situés sur un terrain devront être intégrés à l'intérieur de ces bâtiments.

Les devantures de commerces

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

Pour les établissements d'intérêt collectif dont l'activité s'exerce au moins dans la moitié de l'immeuble considéré, les enseignes perpendiculaires ne sont pas limitées en hauteur.

Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.

4.6. Volumétrie

Les constructions et opérations d'aménagement d'ensemble doivent contribuer à créer une succession de séquences visuelles depuis les espaces publics par le travail de leurs volumes (combinaison de retraits partiels (vides et pleins), de différences de hauteurs, de matériaux et de coloration), la présence de points de repères architecturaux (traitement des angles de secteurs, des entrées d'immeubles, des rez-de-chaussée commerciaux...), l'aménagement des fonds de perspectives, une différenciation de traitement des niveaux, etc.

En zones UC et l'ensemble de leurs sous-secteurs hors UCf et UCrt, les façades sur rue présentant une longueur supérieure à 50 mètres devront être segmentées afin de contribuer à l'expression d'une richesse spatiale, et différenciées par le jeu des matériaux, volumes ou autres. Elles pourront faire l'objet de décrochements en plan et en hauteur lorsqu'ils ne sont pas expressément interdits. En zone UK les façades sur rue présentant une longueur supérieure à 50 mètres devront être rythmées grâce à un traitement architectural particulier, et par exemple par le jeu de matériaux, de volumes ou autres.

4.7. Façades

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement (bâtiments et constructions annexes). Les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les murs pignons doivent être traités comme les façades et être obligatoirement architecturés ou animés (y compris ceux en attente d'adossement d'une autre construction sur limite séparative). Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue.

Les façades doivent être toutes traitées avec le même soin et les constructions annexes doivent présenter les mêmes matériaux que les façades principales.

Les rez-de-chaussée doivent faire l'objet d'une mise en valeur spécifique permettant d'animer l'espace public. Les entrées d'immeubles et les porches feront notamment l'objet d'un traitement particulier. Les accès au stationnement souterrain devront être alignés sur la façade. Les rampes d'accès en pente sont autorisées lorsque le retrait du bâtiment par rapport à la voie est supérieur ou égal à 5 m. Les constructions à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique recevront un traitement spécifique qui permettra leur identification.

Dans la zone UA :

- Les façades ne doivent avoir qu'un aplomb, de l'égout de la toiture au sol. Elles doivent être teintées en harmonie avec la masse des constructions anciennes et de préférence enduites. Pour les enduits des constructions anciennes, seuls les enduits talochés sont autorisés. Concernant les bâtiments anciens construits en pierre, les enduits seront de surcroît à base de chaux.
- A l'exception des rez-de-chaussée commerciaux, seuls les volets à lames sont autorisés.
- Les stores bannes ne sont autorisés qu'en rez-de-chaussée.

4.8. Les clôtures

Dans les zones UA et UBa, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,90 mètre dans les rues de faible largeur (inférieures à 6 mètres) et 2,20 mètres dans les autres rues.

Dans les zones UBf, UBp, UC, UD et UF, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,90 mètre dans les rues de faible largeur (inférieures à 6 mètres) et 2,20 mètres dans les autres rues, et doivent être composées d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m au-dessus du terrain naturel ou du trottoir, surmonté éventuellement d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, barreaudage vertical, etc.), doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être architecturée et traitée de manière identique à la construction principale.

Dans les autres zones, les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m. 20 de hauteur et être composées :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m au-dessus du terrain naturel ou du trottoir, surmonté éventuellement d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, barreaudage vertical, etc.), doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être architecturée et traitée de manière identique à la construction principale ;
- soit par des haies vives, des grilles métalliques doublées par une haie vive ou tout autre dispositif à claire-voie doublé par une haie vive.

Le long des limites séparatives aboutissant aux voies et le fonds de propriété, les murs pleins sont autorisés et traités de manière identique à la construction principale.

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale naturelle à l'intérieur de la parcelle concernée).

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation qui leur est applicable ;
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.
- aux cas particuliers énumérés ci-après pour lesquels les hauteurs pourront être dépassées :
 - o nuisances phoniques en bordure des voies à grande circulation ;
 - o reconstitution des équipements existants ;
 - o harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. La hauteur des portails ne pourra excéder 2,20.

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

L'enduit des murs bahuts sera gratté ou frotté.

4.9. Menuiseries extérieures / matériaux

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés, parpaings ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits. Les enduits seront obligatoirement teintés dans la masse, talochés ou lisses en fonction de l'architecture du quartier. Les couleurs et teintes extérieures devront s'harmoniser avec les teintes du site environnant. Dans le cas de réhabilitation de bâtiment représentatif d'un style architectural ou d'une époque, les couleurs et teintes initiales devront être conservés ou faire l'objet d'une ré-interrogation ambitieuse permettant de valoriser ce style ou cette époque.

Les menuiseries seront d'aspect bois, acier ou aluminium laqué.

Les matériaux traditionnels sont recommandés.

4.10. Aménagements extérieurs

Les murs de soutènement sont constitués ou parementés de moellons du pays et reçoivent des plantations grimpantes ou retombantes. Les enrochements de type cyclopéens et les murs en béton brut apparent sont interdits. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,50 mètre, exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique. Au regard de la pente, plusieurs restanques ou murs de soutènements peuvent être cumulées afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux restanques ou murs de soutènement doit alors respecter une largeur minimum d'au moins la hauteur de la construction.

Les restanques doivent être prioritairement préservées. En cas d'impossibilité technique, l'opération doit s'attacher à retranscrire l'esprit du paysage initial de restanques.

Art U5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Dispositions générales

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

Les coupes et abattages et les aménagements réalisés dans les éléments du patrimoine végétal, naturel et paysager repérés au plan de zonage et/ou couverts par le site inscrit (arbres remarquables notamment), font l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, et sont soumis à des conditions spécifiques énoncées à l'article 3 du chapitre E du titre 2 du présent règlement.

5.2. Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés pour

conserver les anfractuosités capables d'absorber le ruissellement. Les surfaces de pelouse irriguées sont à éviter. Le parti d'aménagement paysager recherche le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres.

L'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit mettre en œuvre l'utilisation de matériaux poreux.

5.3. Espaces libres et Espaces verts

A l'exception des secteurs de plan de masse (voir définitions), la superficie des terrains doit être aménagée de la sorte :

		Coefficient d'espaces libres minimum	Coefficient d'espaces verts de pleine terre minimum
UA		Non réglementé	Non réglementé
UB et ses secteurs		Non réglementé	UBp et UBf : 30 % UBa : non réglementé
UC et ses secteurs		UC, UCrt et UCp : 20 % UCa : 15% UCf : non réglementé	UC, UCrt et UCp : 30 % UCa : 50 % UCf : non réglementé
UD		20%	60%
UE		Non réglementé	Non réglementé
UF	UFa	15 %	70 %
	UFb	15 %	70 %
	UFc	10 %	85 %
	UFp	10 %	85 %
UK		Non réglementé	UKb : 60 % Autres secteurs : 10%
UP		Non réglementé	Non réglementé
UR		Non réglementé	Non réglementé en URa 10% en URb

Rappel : les piscines et annexes, fontaines, bassins, terrasses imperméabilisées et abris de jardins doivent être réalisés en dehors des superficies de terrain qui correspondent aux pourcentages imposés en espaces verts de pleine terre.

5.4. Plantation d'arbres

A l'exception du secteur UCf qui fait l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble dans le cadre du N.P.R.U. Nouvelle Frayère, tout projet doit comprendre la plantation d'1 arbre de haute tige pour 200 m² d'espaces verts à aménager.

Les arbres existants conservés - tous types - pourront être intégrés au calcul pour respecter cette norme. La « force » de ces arbres à planter devra être au minimum de « 20-25 ».

Les bâtiments devront être situés au minimum à :

- 8 m du pied des arbres plantés de niveau 1 ;
- 3 m du pied des arbres plantés de niveau 2.

Les distances imposées ci-dessus sont prises horizontalement au pied des arbres et en tout point du tronc de l'arbre. Les seuls aménagements possibles dans ces limites, hormis d'autres plantations en pleine terre, sont la réalisation, sans affouillement de sol, d'allées, de terrasses, d'escaliers et d'aires de stationnement.

A l'exception des parcelles ou des unités foncières dont la superficie est strictement inférieure à 500m², le nombre d'arbres minimum obligatoire à planter défini ci-dessus doit être **en priorité composé d'arbres de niveau 1**, et sera déterminé en fonction de la surface de pleine terre obligatoire dans le secteur concerné, à savoir 1 arbre de niveau 1 pour 300m² de pleine terre imposée. Pour les parcelles ou les unités foncières dont la superficie est strictement inférieure à 500m², les arbres à planter pourront donc être uniquement composés d'arbres de niveau 2.

Exemple : UFa – Unité foncière 3 600m²

Espaces Verts et pleine terre minimum – 2520 m² - soit 13 arbres à planter (1 arbre / 200 m² d'espaces verts)

Soit 8 arbres de niveau 1 ($8 \times 300 = 2400 \text{ m}^2 < 2520 \text{ m}^2$) et 5 arbres de niveau 2 ($8 + 5 = 13$)

Condition d'implantation des arbres de hautes tiges

La distance de plantation entre deux arbres de haute tige devra permettre d'assurer leur développement à long terme. Elle ne pourra être inférieure à 5 mètres.

L'implantation le long des limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques devra s'effectuer à une distance minimale de 5 mètres. ».

5.5. Traitement des espaces libres

A l'exception du secteur UCf qui fait l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble dans le cadre du N.P.R.U. Nouvelle Frayère, les surfaces libres de toute occupation ou utilisation du sol devront être traitées en espaces verts.

Le verdissement des aires de stationnement à l'air libre est imposé à raison d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement en respectant l'ensemble des mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc.). Pour les terrains supportant ou devant supporter des constructions à destination de commerce et/ou d'artisanat, la superficie des parcs de stationnement végétalisée à concurrence de 1 arbre toutes les 3 places de stationnement sera comptabilisée au titre des espaces verts.

Les aires de stationnement réalisées en sous-sol et ne supportant pas de bâtiment en superstructure doivent bénéficier en surface d'un aménagement paysager comprenant les circulations piétonnes et les accès.

En cas de recul sur l'alignement supérieur à 3 mètres, les marges de recul doivent être aménagées en espaces verts qui peuvent comporter des circulations piétonnes, des structures légères et des terrasses liées aux commerces en rez-de-chaussée sans création de surface de plancher autorisées, des accès ainsi que des places de stationnement sous réserve que ces dernières soient plantées à raison de 1 arbre de haute tige toutes les 4 places de stationnement.

Art U6 : Stationnement

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées au paragraphe 5 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du présent règlement d'urbanisme.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	NORMES IMPOSEES		EXCEPTIONS
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.		Dans la zone UA, aucune place n'est demandée. Dans le secteur UCf, OAP Frayère, aucune place n'est demandée.
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement	1 place / 45 m² de SdP et un maximum de 4 places par logement.	Si l'unité foncière objet de la demande est située à moins de 200 mètres d'un axe de transport commun en site propre ou partagé, ou à proximité d'une gare, la norme est réduite à 1 place / 80 m² de surface de plancher. Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est pas exigé de places de stationnement.	Dans la zone UP, le stationnement et la manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doivent être assurés en dehors des voies de desserte. Dans la zone UCrt : - pour les habitations, la norme de stationnement à 1 place / 80 m² de surface de plancher s'applique. De plus, un plafond d'une place par logement s'applique ; - est exigée la réalisation de 0.5 aire de stationnement par équivalent logement*. pour les résidences universitaires telles que mentionnées au L.631-12 du CCH. Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les visiteurs, les livraisons et le personnel ; - la réalisation des aires de livraisons permettant de tenir compte des besoins logistiques liés à l'utilisation de la construction est imposée au sein de l'opération.
	Hébergement	1 place visiteur à partir et par tranche de 5 logements facilement accessible à partir du domaine public pour les opérations de plus de 300 m² de SdP.	Pour les résidences seniors et les EHPAD, il n'est exigé que des places de stationnement pour visiteurs, les livraisons et le personnel, dans les zones UBa, UC et UCa. Pour les surélévations de bâtiments existants dans la zone UB et ses secteurs, il n'est pas exigé de places de stationnement, en dehors de celles déjà existantes sur l'unité foncière qui doivent être conservées. (1)	
Commerces et activité de services	Artisanat et commerce de détail	1 place/30m² de SdP.	Aucune place de stationnement n'est exigée pour les changements de destination ou les extensions de construction de moins de 30 m² de SdP créée.	
	Restauration	1 place/30m² de SdP.		
	Commerce de gros	1 place / 100 m² de SdP.	Dans le secteur UBa, aucune place n'est demandée pour les constructions à destination de commerces et artisanat de détail, la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place / 35 m² de SdP.		
	Hébergement hôtelier	1 place / 2 chambres indépendantes.	Les résidences hôtelières devront en outre justifier du respect de la norme suivante : 1 place / 45 m² de SdP. Toutefois, si l'unité foncière objet de la demande est située à moins de 200 mètres d'un axe de transport commun en site propre ou partagé, ou à proximité	

	Autres hébergements touristiques		d'une gare, la norme est réduite à 1 place / 80 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement. Pour les constructions mixant activités industrielles et/ou artisanales et/ou de bureaux et les hôtels, la moitié des places dues pour l'hôtel peut être déduite des places dues pour les autres destinations.	Dans la zone UA, aucune place n'est demandée. Dans le secteur UCf, OAP Frayère, aucune place n'est demandée
	Cinéma	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable		Dans la zone UP, le stationnement et la manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doivent être assurés en dehors des voies de desserte.
Equipement d'intérêt collectif et services publics		Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé pour assurer le stationnement : - des véhicules de livraison et de service ; - des véhicules du personnel. Dans tous les cas, il doit être aménagé 1 place de stationnement pour 100m² de SdP au minimum.		Dans la zone UCrt : - pour les habitations, la norme de stationnement à 1 place / 80 m² de surface de plancher s'applique. De plus, un plafond d'une place par logement s'applique ; - est exigée la réalisation de 0.5 aire de stationnement par équivalent logement*. pour les résidences universitaires telles que mentionnées au L.631-12 du CCH. Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les visiteurs, les livraisons et le personnel ; - la réalisation des aires de livraisons permettant de tenir compte des besoins logistiques liés à l'utilisation de la construction est imposée au sein de l'opération.
	Entrepôt	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé pour assurer le stationnement : - des véhicules de livraison et de service ; - des véhicules du personnel.		
	Bureau	1 place / 35 m² de SdP Dans le secteur UBa, aucune place n'est demandée pour les constructions à destination de bureaux.		
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable		

*en application de l'article R.151-46 du code de l'urbanisme

- (1) : en centre-urbain de la Bocca en zone UBa, cette dérogation est valable pour l'équivalent d'un niveau supplémentaire uniquement.

Normes de stationnement pour les deux roues motorisées :

Destination des constructions	Norme imposée pour les deux roues motorisées	Dérogation
Habitation	1 place deux-roues par logement	Dans la zone UA, aucune place n'est demandée.
Commerces et activité de services	2 places deux-roues pour 100 m ² de surface de plancher (hors secteur UBa)	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	Dans le secteur UCf, OAP Frayère, aucune place n'est demandée. Dans la zone UCrt : - Pour les habitations, 0.5 place deux-roues par logement ou équivalent logement* est exigée - pour les commerces et activités de services, 1 place deux-roues pour 100 m ² de surface de plancher est demandée, - Pour les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire, le nombre de places de stationnement deux-roues à réaliser est déterminé en tenant compte des besoins, du taux et du rythme de leur fréquentation et du taux de foisonnement envisageable.**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1 place deux-roues pour 100m ² de surface de plancher	Dans la zone UP, le stationnement et la manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doivent être assurés en dehors des voies de desserte. Pour les surélévations de bâtiments existants dans la zone UB et ses secteurs, il n'est pas exigé de places de stationnement, en dehors de celles déjà existantes sur l'unité foncière qui doivent être conservées. (1)

NB : Les normes régissant le stationnement pour les cycles est rappelée à l'article 1 du Titre 2 relatif aux dispositions générales

*en application de l'article R.151-46 du code de l'urbanisme

**Pour en justifier, une analyse des besoins en stationnement sera fournie par le pétitionnaire.

- (1) : en centre-urbain de la Bocca en zone UBa, cette dérogation est valable pour l'équivalent d'un niveau supplémentaire uniquement.

Section 3 : Équipements et réseaux

Art U7 : Desserte par les voies publiques ou privées

S'appliquent les dispositions du paragraphe 7 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du présent règlement.

Art U8 : Desserte par les réseaux

S'appliquent les dispositions du paragraphe 8 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du présent règlement.

TITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER

Préambule

Les dispositions réglementaires suivantes concernent la zone à urbaniser 2AU de la commune : zone d'urbanisation future en attente d'un projet.

Ce projet consiste à valoriser et ouvrir au public le site exceptionnel de l'Observatoire de la Californie et du funiculaire qui permet d'y accéder.

Il s'agit donc d'un projet à vocation principale d'équipement touristique.

La zone 2AU correspond aux espaces insuffisamment desservis par les équipements publics ou dont les projets ne sont pas assez aboutis pour envisager une ouverture à l'urbanisation. Elle correspond aux réserves foncières de la commune.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est conditionnée par une modification ou une révision du PLU et à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble comprenant un programme d'équipements publics adapté à l'urbanisation de la zone.

Ces dispositions complètent les dispositions générales édictées dans le titre 2 du présent règlement relatives notamment à la prise en compte des risques, de l'environnement, au développement de la mixité sociale et à la préservation du patrimoine.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Art AU1 : Destinations et sous destinations

1.1. Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites toutes destinations et occupation du sol autres que celles mentionnées à l'article AU1-2 ci-dessous.

1.2. Destinations et sous-destinations autorisées sous-conditions

Dans l'attente d'une ouverture à l'urbanisation, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du chapitre II du titre I du présent règlement.
- la réhabilitation, l'extension et la réalisation d'annexes aux constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et sous réserve :
 - o de ne pas porter atteinte au site ni de créer de voirie et d'accès nouveau ;
 - o que la zone d'implantation des extensions, des annexes et des piscines soit limitée à un cercle de rayon de 35 mètres comptés à partir de la construction principale ;
 - o que la surface de plancher des extensions et des annexes soit plafonnée à 30% de la surface de plancher existante, sans dépasser 150 m² de surface de plancher de construction et 200 m² d'emprise au sol après extension, par unité foncière.

Art AU2 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les dispositions du chapitre D mentionnées dans le Titre 2 relatif aux Dispositions Générales du présent règlement.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Art AU3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol des constructions

Non règlementée

3.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est fixée à 7 m pour les bâtiments et 3 m pour les annexes.

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

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

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres, portée à 2,5 mètres pour les équipements publics. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre au-dessus du sol.

Les murs de soutènement sont constitués ou parementés de moellons du pays et reçoivent des plantations grimpantes ou retombantes. Les enrochements de type cyclopéens et les murs en béton brut apparent sont interdits. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,50 mètre, exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique. Au regard de la pente, plusieurs restanques ou murs de soutènements peuvent être cumulées afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux restanques ou murs de soutènement doit alors respecter une largeur minimum d'au moins la hauteur de la construction. Dans le cas des murs de soutènement, ce retrait devra être végétalisé par des arbres et des arbustes respectant les dispositions de l'article U5 dans le cas où aucune implantation de construction n'est prévue.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance des voies et emprises publiques au moins égale à 5 mètres.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée

Art AU4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis. Les constructions doivent respecter la plus grande simplicité de volume possible.

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

4.1 Éléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel :

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

4.2 Clôtures

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

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

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

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

4.3 Portails et portillons

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

4.4 Constructions

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

Les façades

Elles doivent être toutes traitées avec le même soin et les constructions annexes doivent présenter les mêmes matériaux que les façades principales.

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

Art AU5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Dispositions générales

Le verdissement des aires de stationnement à l'air libre est imposé à raison d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement en respectant l'ensemble des mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...).

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

5.2. Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés pour conserver les anfractuosités capables d'absorber le ruissellement.

Le parti d'aménagement paysager recherche le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres

L'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit mettre en œuvre l'utilisation de matériaux poreux.

Art AU6 : Stationnement

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées à l'article 1 du chapitre A du titre 2 du présent règlement d'urbanisme.

	Norme imposée	Dispositions particulières
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
Autres	Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.	

Section 3 : Équipements et réseaux

Art AU7 : Desserte par les voies publiques ou privées

S'appliquent les dispositions du paragraphe 7 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du présent règlement.

Art AU8 : Desserte par les réseaux

S'appliquent les dispositions du paragraphe 8 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du présent règlement.

TITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES

Préambule

Les dispositions réglementaires suivantes concernent les zones agricoles (A) et naturelles (N) de la commune :

- **La zone A** comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole. Elle comprend les secteurs suivants :
 - AL : espace agricole reconnu comme espace remarquable au titre de la loi Littoral ;
 - Aj : jardins familiaux de la Basse Vallée de la Siagne
- **La zone N** recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend les secteurs suivants :
 - Na : constructions existantes sur les îles des Lérins et dans la Plaine de La Siagne. Ce secteur comprend les sous-secteurs suivants :
 - Nam, le fort de Ste-Marguerite ;
 - Nah, le monastère de St-Honorat ;
 - Na1 : le restaurant de St-Honorat et la Maison des Jeunes ;
 - Na2 : un ancien bâtiment de St-Honorat à réhabiliter ;
 - Na3 : l'ancien orphelinat de St-Honorat ;
 - Na4 : le Monastère fortifié de St-Honorat ;
 - Na 6 : la déchetterie-transit de Ste-Marguerite ;
 - Na7 : un secteur de projet associant la ferme pédagogique de la Siagne, les loisirs et l'économie créative
 - Nd : Equipement public de type Maison de l'Environnement participant à la mise en valeur de la Croix-des-Gardes
 - Ngv : aire d'accueil des Gens du Voyage
 - Np : plages naturelles
 - Ns : parcours sportif de la plaine de la Siagne
 - NL : espaces naturels remarquables au titre de la Loi Littoral

Ces dispositions complètent les dispositions générales édictées dans le titre 2 du présent règlement, relatives notamment à la prise en compte des risques, de l'environnement, au développement de la mixité sociale et à la préservation du patrimoine.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Art AN1 : Destinations et sous destinations

1.1. Destinations et sous-destinations interdites dans l'ensemble des zones A et N :

1. les occupations et utilisations du sol autres que celles destinées à l'exploitation agricole (dont les centres équestres, élevage-dressage notamment, et les jardins familiaux) et à l'exploitation forestière ou soumises à conditions particulières aux articles AN 1.2 et AN 1.3 ;
2. dans les zones AL et NL, les occupations et utilisations du sol autres que celles explicitement mentionnées à l'article AN 1.4 ;
3. les terrains de camping et de caravanning hors celles autorisées à l'article AN1.2 ;
4. les Parcs Résidentiels de Loisirs et les Habitations Légères de Loisirs ;
5. le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée ;
6. les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
7. l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

1.2. Destinations et sous-destinations générales autorisées sous-conditions dans les zones A et N, à l'exception des secteurs AL et NL

- les installations, constructions, aménagements et ouvrages techniques nécessaires à des **équipements collectifs et à la gestion des sites**, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées à condition :
 - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux ;
 - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - qu'ils soient rendus indispensables par des nécessités techniques ;
- les constructions et occupations du sol nécessaires à la **lutte contre les risques naturels et notamment les incendies de forêt, à l'irrigation des terres agricoles, à l'exploitation sylvopastorale et à la gestion des eaux pluviales** ;
- les **constructions et occupations du sol nécessaires à l'exploitation agricole** (telle que définie en annexe) en respectant le caractère de la zone :
 - les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole et pouvant abriter un espace permettant la vente directe des produits de l'exploitation à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation
 - les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires (annexes), dans la limite d'une construction à usage d'habitation par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 250 m² (extensions comprises). L'emprise au sol globale (construction à usage d'habitation et annexes (dont piscines)) ne pourra excéder 250 m² au sol, définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme.

Dans le cas de bâtiments d'exploitations nouveaux qui viennent s'ajouter à des bâtiments d'exploitations existants, ils devront être regroupés dans un rayon de 50 m autour des bâtiments d'exploitations existants, sauf contraintes techniques dûment démontrées.

- les **constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- à condition que ces activités soient exercées dans le **prolongement de l'acte de production agricole**, l'accueil de campeurs, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes, et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau ;
- l'aménagement et la réfection des **constructions existantes** légalement autorisées à la date d'approbation du PLU ;
- **l'extension mesurée des bâtiments principaux à usage d'habitation ainsi que leurs annexes** (dont piscines) qui lui sont liées, sous réserve
 - o de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - o de maintenir le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
 - o de ne pas créer de voirie et d'accès nouveau ;
 - o que la zone d'implantation des extensions et des annexes soit limitée à un rayon de 20 mètres autour du bâtiment ;
 - o que la surface de plancher des extensions et des annexes soit plafonnée à 25 % de la surface de plancher existante et sans dépasser 250 m² de surface de plancher
 - o que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de l'emprise au sol existante des constructions au PLU approuvé, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol, selon la définition établie au titre de l'article R420-1 du Code de l'urbanisme (toutes constructions incluses, y compris annexes) ;
- le **changement de destination des bâtiments** désignés sur le document graphique dès lors :
 - o qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme ;
 - o qu'il est à destination d'équipements, notamment de sports, de loisirs, de culture ou lié à l'économie créative ;
 - o qu'il est à destination d'habitat ;
 - o qu'il n'est pas générateur de nouvelles nuisances ou créateur de flux de véhicules dans des quartiers insuffisamment adaptés à la circulation ou au stationnement ;
 - o qu'il n'altère pas les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments présentant une architecture ou des éléments patrimoniaux remarquables.

1.3. Destinations et sous-destinations spécifiques autorisées sous-conditions dans les secteurs des zones A et N, hors AL et NL :

• Dans le secteur Aj

- Outre les dispositions de l'article 1.2, est également autorisé l'aménagement de jardins familiaux à condition de ne pas créer de surface de plancher.

• Dans les seuls secteurs Na

- les aménagements démontables et temporaires, ou liés au développement des énergies renouvelables, à condition de s'intégrer dans le cadre paysager et patrimonial des îles ;
- l'extension mesurée, autorisée une seule fois par construction, des constructions existantes à condition de ne pas excéder 20 % de la surface de plancher existante et dès lors que :
 - ces extensions s'inscrivent dans un projet d'ensemble lié à l'occupation du Fort de Sainte-Marguerite (Nam) et à ses alentours, et du Monastère de Saint-Honorat (Nah) ;
 - les constructions sont à destination d'équipement ou d'hébergement en lien avec l'activité du Monastère dans le sous-secteur Na1, Na2 et Na3 ;
 - les constructions sont nécessaires au fonctionnement et à la gestion de la déchetterie de l'île Sainte-Marguerite dans le sous-secteur Na6 ;

- les constructions permettent la réalisation du projet de ferme pédagogique associée à l'économie créative, aux loisirs et à la culture, dans le sous-secteur Na7 de la Basse Vallée de la Siagne et à condition de pas restreindre l'accessibilité aux parcelles agricoles environnantes pour leurs exploitants ;
- la rénovation et l'entretien des bâtiments à destination d'activité de restauration et d'hébergement dans le sous-secteur Na1 ;
- l'entretien du Monastère fortifié de Saint-Honorat en Na4 ;
- les installations, aménagements et occupation du sol nécessaire au fonctionnement et à la gestion de la déchetterie de l'île Sainte-Marguerite dans le sous-secteur Na6, ainsi que les aménagements et changements de destination des constructions existantes sous réserve d'être liées à la réalisation et au fonctionnement d'une déchetterie – transit ;
- **dans le seul secteur Np (plages)**
 - les ouvrages techniques nécessaires à la fixation et à la protection du littoral,
 - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif,
 - les occupations et/ou les utilisations du sol démontables liées aux activités et aux loisirs de mer, ainsi que les infrastructures qui leur sont indispensables,
 - les constructions et installations démontables en rapport avec l'exploitation du Domaine Public Maritime ou qui sont de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci ;
- **Dans le seul secteur Ngv**
 - les constructions et installations liées à l'aménagement d'une aire d'accueil des Gens du Voyage ;
- **Dans les seuls secteurs Ns**
 - les aires de jeux et de sport, les équipements légers de sports et de loisirs, les installations sportives et de loisirs, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans le secteur, ainsi qu'à leur desserte, à condition de les limiter au strict nécessaire ;
 - les aires de stationnement nécessaires à l'utilisation des équipements et des installations légères liées à la pratique des sports et des loisirs.

1.4. Destinations et sous-destinations autorisées dans les secteurs AL et NL :

Au titre de l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés

b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Les équipements mentionnés aux 6° concernent notamment les installations nécessaires au traitement des eaux usées.

Art AN2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Art AN3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol des constructions

Non règlementé

3.2. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des bâtiments ne pourra excéder 7 m, à l'exception du secteur Na6 dans lequel la hauteur est limitée à 5 m et du secteur Na7 dans lequel la hauteur est limitée à 9 mètres.

Cette hauteur est limitée à 2,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 3 m au faîtage pour les annexes.

Pour les bâtiments techniques liés à une exploitation agricole ou sylvopastorale, la hauteur ne devra pas excéder 5 mètres à l'égout du toit. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente sous réserve d'une justification technique.

Dans le secteur Np plus spécifiquement :

- La hauteur des stands glaciers ou « kiosques », ainsi que la hauteur des structures légères et démontables à destination de Centre de Loisirs Sans Hébergement et leurs annexes, est limitée à 4 mètres, superstructures exclues dans tout le secteur.
- De la limite Est du secteur Np au parking situé à hauteur du Palm Beach :
A l'exception des stands glaciers, ou « kiosques », et des structures légères et démontables à destination de Centre de Loisirs Sans Hébergement et leurs annexes, aucun point des constructions

ne doit dépasser un plan parallèle au plan de la voie publique bordant la plage et situé à 0,80 mètre au-dessus de la voie publique bordant la plage.

- Du quai Laubeuf inclus à l'avenue des Pins :
A l'exception des stands glaciers, ou « kiosques », aucun point des constructions ne doit dépasser un plan parallèle au plan de la voie publique bordant la plage et situé à 1,50 mètres au-dessus de la voie publique bordant la plage.
- De l'avenue des Pins à la limite Ouest du secteur Np
A l'exception des stands glaciers, ou « kiosques », aucun point des constructions ne doit dépasser un plan parallèle au plan de la voie publique bordant la plage et situé à 2,50 mètres au-dessus de la voie publique bordant la plage.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter un recul minimal de :

- 15 mètres de l'axe et 5 mètres de l'alignement des routes départementales
- 5 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique ;

Une implantation à partir de l'alignement est autorisée dans les secteurs Na et Np.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- dans la zone N et la zone A (hors secteur) : à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites séparatives au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 4 mètres, sans être inférieure à 5 mètres ;
- dans le secteur Ns : à 7 m minimum des limites séparatives
- dans les secteurs Aj, AL, Na, Ngv et NL : non règlementé ;

3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Art AN4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Dispositions générales

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la qualité du site. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

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

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

Les objets mobiliers doivent être implantés discrètement, posés sur le sol ou ancrés superficiellement au sol et ayant un impact réversible.

4.2. Aspect des façades et revêtements

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits, sont interdits.

Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense ou un panneau perforé.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades, être composés en harmonie avec celles-ci et situées au-dessus de toutes les côtes connues de crues et du ruissellement.

Les antennes paraboliques doivent être implantées sur les toitures et être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

4.3. Les clôtures et les portails

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,70 m de hauteur et doivent être composées :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite, constitué ou revêtu par un parement de pierre.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum,

cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

Lorsqu'elles sont riveraines du Domaine Public Maritime, les clôtures doivent être intégralement constituées de dispositifs à claires-voies sans mur-bahuts.

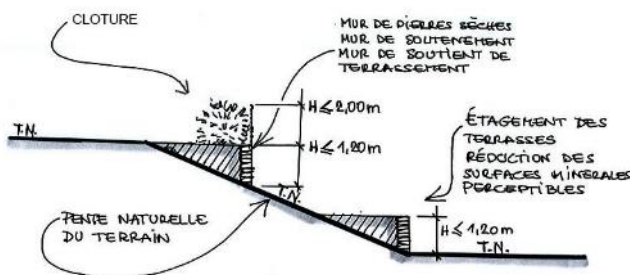
Cas d'un mur de soutènement

Lorsque la limite de parcelle et la clôture sont concernées par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,50 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.

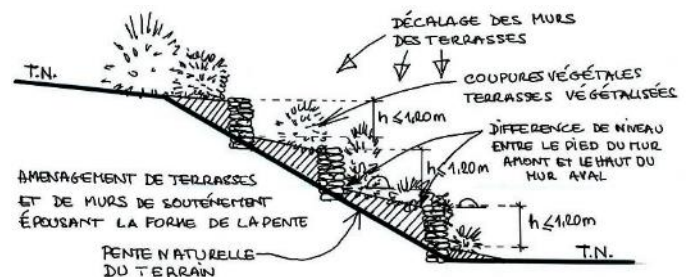
L'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.

Les murs seront constitués ou parementés de pierres de pays ou en enduit frottassé. Les enrochements de type cyclopéens et les murs en béton brut apparent sont interdits.

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie de celles-ci. Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et de respect des codes architecturaux locaux : traitement en pierres sèches, parement en pierres sèches ou en pierres jointoyées à l'aide d'un mortier de base de chaux non teinté (utilisation de pierres locales)...



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

4.4. Toitures

Les toitures doivent être simples, à deux ou quatre pentes. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et ne pas dépasser 35 %.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

- Tuiles : les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
- Débords avals de la couverture : Dans le cas de toiture en tuiles, ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;
- Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;
- Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage.

Art AN5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**5.1. Dispositions générales**

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

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 2 mètres par rapport à la limite des Espaces Boisés Classés identifiés sur les plans de zonage du P.L.U.

5.2. Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

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

L'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux

Art AN6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. Le stationnement doit s'effectuer sur l'unité foncière même.

Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation un minimum de 2 places de stationnement.

Section 3 : Équipements et réseaux

Art AN7 : Desserte par les voies publiques ou privées

S'appliquent les dispositions du paragraphe 7 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du présent règlement.

Dans les secteurs AL et NL, les voies doivent respecter les règles définies par les articles L121-4 et L121-6 du Code de l'Urbanisme.

Art AN8 : Desserte par les réseaux

S'appliquent les dispositions du paragraphe 8 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du présent règlement.

8.1. Eau

En l'absence de réseau public d'adduction d'eau potable, ou d'impossibilité de raccordement, les constructions devront être alimentées par un puits, forage ou captage dans le respect de la réglementation en vigueur.

8.2. Eaux pluviales

Pour les exploitations agricoles existantes, tout rejet dans le réseau d'eaux pluviales doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.

TITRE 6 : ANNEXES

A/ ANNEXE AU REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES

Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité *(en application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural)*.

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (S.M.A.). La S.M.A. est fixée par arrêté préfectoral n°2016-554 du 12 juillet 2016.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1,5 SMIC.

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

Définition de la notion de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole

En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit donc être apportée dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition.

Des documents supplémentaires aux pièces obligatoires doivent donc être apportés pour prouver cette nécessité et l'existence d'une exploitation agricole répondant à la définition précédente.

Exemples de pièces à fournir :

- Existence d'une exploitation agricole : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles, cartes grises des engins agricoles ...
- Taille de l'exploitation agricole : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage...)
- Nécessité des constructions : note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété...