

# Châteauneuf

DÉPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

PLAN LOCAL D'URBANISME

## 1d. REGLEMENT

---

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal du  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme



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

## SOMMAIRE

<b>TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>4</b>
A/ PORTEE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	5
B/ INTEGRATION DES REGLES PERMETTANT DE REDUIRE L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET AUX NUISANCES .....	8
C/ NORMES DE LA REGLEMENTATION GENERALE APPLICABLE .....	11
D/ MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	17
<b>TITRE 2 : VOLET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET VALORISATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER .....</b>	<b>20</b>
<b>TITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER.....</b>	<b>26</b>
A/ DISPOSITIONS PARTAGEES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES URBAINES ET A URBANISER.....	27
B/ DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES URBAINES .....	34
ZONE UA .....	34
ZONE UB .....	38
ZONE UD.....	42
ZONE UZ .....	46
ZONE 2AU .....	50
<b>TITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>52</b>
A/ DISPOSITIONS PARTAGEES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES .....	53
B/ DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....	57
ZONE A .....	57
ZONE N .....	60
<b>TITRE 5 : LEXIQUE .....</b>	<b>64</b>
<b>ANNEXE.....</b>	<b>68</b>
NUANCIER DE COULEUR APPLICABLE AUX BATIMENTS SITUES DANS LA ZONE UA - ETUDE DES COULEURS DES FAÇADES ET VOLETS DES MAISONS DU VILLAGE DE CHATEAUNEUF.....	69



## TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

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

### ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Châteauneuf.

### ARTICLE DG 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Conformément aux dispositions des articles R.151-9 à R.151-53 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 :

- La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes Maritimes approuvée en décembre 2003
- la loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages ;
- la loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau » ;
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont reportées sur un document annexé au plan local d'urbanisme ;
- les périmètres qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, sur le document graphique du PLU dit Annexes,
- les zones d'application du droit de préemption urbain (simple et renforcé) instaurées par la délibération du Conseil Municipal.
- les articles du Code Civil concernant les règles de constructibilité :
  - les articles L 424.1 et L 102-13 du Code de l'Urbanisme (sursis à statuer)
  - les articles L 421-1 à L 421-9 du Code de l'Urbanisme (permis de construire)
  - les articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux Espaces Boisés Classés
  - les articles R 111-2, R 111-3-2, R111-4, R 111-14-1, R 111-14-2 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme
  - les articles L 410-10 du Code de l'Urbanisme (certificats d'urbanisme)
  - les articles L430-1 à L430-9 du Code de l'Urbanisme (permis de démolir)
  - les articles L et R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (camping et caravanage)
- les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L152-7 du Code de l'Urbanisme annexées au présent P.L.U.
- les dispositions relatives au sursis à statuer aux demandes d'autorisation visées à l'article L. 424-1 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE DG 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser et en zones naturelles éventuellement subdivisées en secteurs.

Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres selon la nature de l'occupation des sols qui y est admise :

- la première lettre permet d'identifier la vocation générale de la zone : U pour les zones urbaines, AU pour les zones à urbaniser, A pour les zones agricoles et N pour les zones naturelles.
- la seconde lettre majuscule des zones U et N permet d'identifier la vocation particulière de la zone en fonction de la nature de l'occupation du sol qui y est autorisée.
- une lettre minuscule permet de distinguer, au besoin, différents secteurs au sein d'une même zone.

Dans le cas où une construction est implantée à cheval sur deux zones distinctes du PLU, il y a lieu d'appliquer à chacune des parties de cette construction le règlement de la zone où elle se trouve.

### 1/ Les zones urbaines « U » - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 3

- la **zone UA** centre historique du village aux caractéristiques architecturales particulières,
- la **zone UB**, zones urbaines de centralité contribuant au développement de la centralité. Cette zone compte 4 secteurs :
  - secteur UBa du Pré du Lac, des Mousquettes, du chemin de Vence, du Pous et de Pré du Lac
  - secteur UBb quartier des Mousquettes et de l'Adret.
  - secteur UBe de la Treille et de Saint Jeume : pôles d'équipements publics
  - secteur UBm de la route de Grasse - route du Camp de Tende *Grasse - route du Camp de Tende*
- La **zone UC**, zone urbaine contribuant au développement de la centralité
- La **zone UD**, correspond aux zones résidentielles d'habitat individuel. Elle compte 2 secteurs : UDa et UDb.
- La **zone UZ**, correspond aux zones d'activités économiques et d'équipements publics qui comprend 3 secteurs
  - UZa, correspond à la zone économique des Mousquettes et la structuration de la route de Nice
  - UZb, correspond aux zones économiques de la route du Bar sur Loup et de la route de Grasse au Plan de Clermont
  - UZl, correspond au pôle sportif du Vignal

### 2. Les zones à urbaniser « AU » - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 3

Le PLU dispose d'une zones 2AU dite de zone d'urbanisation future non réglementée au secteur Saint Jeume

### 3. Les zones agricoles « A » - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 4

La zone agricole comprend les zones suivantes :

- Les **zones A** constructibles pour les occupations et utilisations du sol en lien avec l'activité agricole
- Les **zones Ao**

### 4. Les zones naturelles « N » - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 4

La zone naturelle N compte les secteurs suivants :

- Ng correspondant aux deux secteurs golfeurs de Châteauneuf.
- Nh correspondant à des secteurs d'habitat diffus formant des groupes de construction.
- Ns dites d'aires sportives.
- Nx dites de zones naturelles accueillant des ouvrages techniques (stations de pompage et de traitement des eaux, stations d'épuration, bassins de rétention, déchèterie...).
- Ny délimitant le projet de parc relais inscrit au Plan de Déplacement Urbain de la Communauté d'Agglomération.

## **5. Les documents graphiques comportent également**

Les documents graphiques comportent également :

### **5.1 Outils de protection des paysages et des sites**

- les **Espaces Boisés Classés (EBC)** à conserver, à protéger ou à créer, définis au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- les prescriptions particulières pour protéger **les éléments d'intérêt patrimonial, architectural et urbain**, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme recensés dans le volet patrimoine et paysage du titre 2 du présent règlement
- les **éléments patrimoniaux végétaux** identifiés au titre des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme recensés dans le volet patrimoine et paysage du titre 2 du présent règlement

### **5.2 Outils de réduction de l'exposition des biens et des personnes face aux risques naturels et aux nuisances**

- les périmètres indicatifs du Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt approuvé le 12 avril 2007 (zones rouges et bleues)
- les périmètres indicatifs du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain approuvé le 12 août 2013 (zones rouges et bleues Mouvements de Terrains)
- les périmètres d'expansion de crue de la Brague et de ses affluents
- les zones concernées par l'étude d'aptitude des sols à la construction de terrain (carte CETE de 1979) nécessitant une étude géotechnique préalable
- les zones concernées par l'arrêté préfectoral relatif à la sismicité,

### **5.3 Outils de mise en œuvre du projet urbain, des équipements publics, de la mixité sociale et fonctionnelle**

- les périmètres des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** mettant en œuvre le projet urbain
- les **Emplacements réservés** destinés aux infrastructures et superstructures d'intérêt général, et aux espaces publics et végétaux au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme
- les **linéaires de sauvegarde de la diversité commerciale**, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme ;
- les **Secteurs de Mixité Sociale**, au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme

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

### **ARTICLE DG 4 -PRISES EN COMPTE DU RISQUE INCENDIE**

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Incendies de Feux de Forêt, approuvé par arrêté préfectoral du 12 avril 2007, 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. Le report du Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt sur les documents graphiques du P.L.U. est indicatif. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

Le document graphique du PLU reporte de manière indicative au sein d'un seul périmètre deux types de zones :

- zone de risque fort (zones rouges)
- zone de risque modéré (zones bleues)

Le règlement d'urbanisme du PLU rappelle aux articles 2 des titres II à V que les occupations et utilisations du sol autorisées sont conditionnées par la réglementation du PPRIF annexé au PLU.

#### **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.I.F., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du Plan de Prévention des Risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

### **ARTICLE DG 5 - PLAN DE PREVENTION DES RISQUES MOUVEMENTS DE TERRAINS**

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de Terrain, approuvé par arrêté préfectoral du 12 août 2013, 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. Le report du Plan de Prévention des Risques Mouvements de terrain sur les documents graphiques du P.L.U. est indicatif. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

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

Lorsque, un terrain se trouve situé dans l'une des zones du P.P.R. Mouvements de Terrain, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du Plan de Prévention des Risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

## ARTICLE DG 6 -PRISE EN COMPTE DES ZONES D'EXPANSION DES CRUES DE LA BRAGUE

A partir des études du zonage d'assainissement pluvial, la Commune s'est informée sur la nature de l'aléa inondation sur son territoire (Brague, Camp de Tende...)

Le plan de zonage délimite les secteurs d'expansion de crue.

Au sein de ces périmètres, le PLU conditionne les occupations et utilisations du sol aux règles suivantes :

- interdiction de construction dans le périmètre de l'aléa si possibilité de construire l'extension ou la dépendance sur le terrain même dans un secteur en dehors de l'aléa
- interdiction d'entraver le libre écoulement des eaux par des aménagements et constructions (clôtures à claire voie, maintien d'un dégagement libre à partir des plus hautes berges du cours d'eau)

Les zones soumises à l'aléa inondation sont portées aux documents graphiques du PLU Dans ces zones :

- les remblais et exhaussements sont interdits
- aucune clôture pleine ne peut être réalisée (murs bahuts, panneaux de bois y compris soubassement de clôture à claire voie.) si n'est pas mis en œuvre un dispositif visant à assurer l'écoulement des eaux ruisselées.

Les clôtures admises dans les zones d'aléa inondation par ruissellement sont des dispositifs à claire voie (végétaux, grillage, barreaux...) laissant s'évacuer normalement les eaux pluviales

## ARTICLE DG 7 -REDUCTION DU RUISSELLEMENT URBAIN

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

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

### **1. Réalisation**

Toute autorisation d'urbanisme est accompagnée d'une mesure de compensation pluviale, à l'exception des piscines.

Pour toute autorisation d'urbanisme de plus de 1 logement, les ouvrages de réduction du ruissellement urbain doivent être mutualisés.

Pour toute demande d'autorisation d'urbanisme créant de la surface de plancher, il doit être fourni une notice simplifiée du fonctionnement des eaux pluviales sur la propriété.

A compter d'une d'autorisation d'urbanisme de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, la réalisation des ouvrages de rétention pluviale exigée doit couvrir **la totalité de la rétention nécessaire à la compensation de toutes les surfaces imperméabilisées, y compris celles préexistantes à la demande.** Cette rétention pluviale doit être attestée par une étude hydro-géologique jointe à l'autorisation. Pour les demandes inférieures à ce seuil, Il n'est exigé qu'un dispositif de récupération des eaux à partir des gouttières.

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

### **2. Dimensionnement**

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

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

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

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

## ARTICLE DG 8 -PRISE EN COMPTE DE LA SISMICITE DANS LA CONSTRUCTION

L'intégralité du territoire communal étant située dans **une zone de sismicité de niveau modéré** ( $1,1/s^2 < \text{accélération} < 1,6/s^2$ ), sont applicables à la fois

- les dispositions du décret du 22 octobre 2010, n°2010-1254 et 2010-1255
- les arrêtés du 22 octobre 2010 et du 24 janvier 2011 relatif à la nouvelle réglementation parasismique entrée en vigueur au 01 mai 2011

## ARTICLE DG 9 - ISOLATIONS ACOUSTIQUES LE LONG DES VOIES BRUYANTES

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

- de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit,
- de l'arrêté préfectoral du 27 décembre 1999 relatif au classement des voies bruyantes.

Ces zones de bruit sont repérées au document graphique Annexes du Plan Local d'Urbanisme. Elles concernent les routes départementales suivantes:

- RD 2085
- RD 3
- RD 4

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

## C/ NORMES DE LA REGLEMENTATION GENERALE APPLICABLE

### ARTICLE DG 10 – MODALITE D'APPLICATION DES REGLES GENERALES DES ARTICLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

#### **1. Modalités d'application des règles des articles 3 - 1 relatives à l'emprise au sol**

L'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume de la ou des constructions tous débords et surplombs inclus ainsi que par les dalles de couvertures des niveaux en sous-sol, à la surface de l'unité foncière.

Les surfaces des voies privées à usage collectif ou des parties de terrain destinées à être cédées au domaine public pour l'élargissement ou la création de voies ou d'équipements publics doivent être déduites de la surface de l'unité foncière pour le calcul de la surface d'emprise au sol.

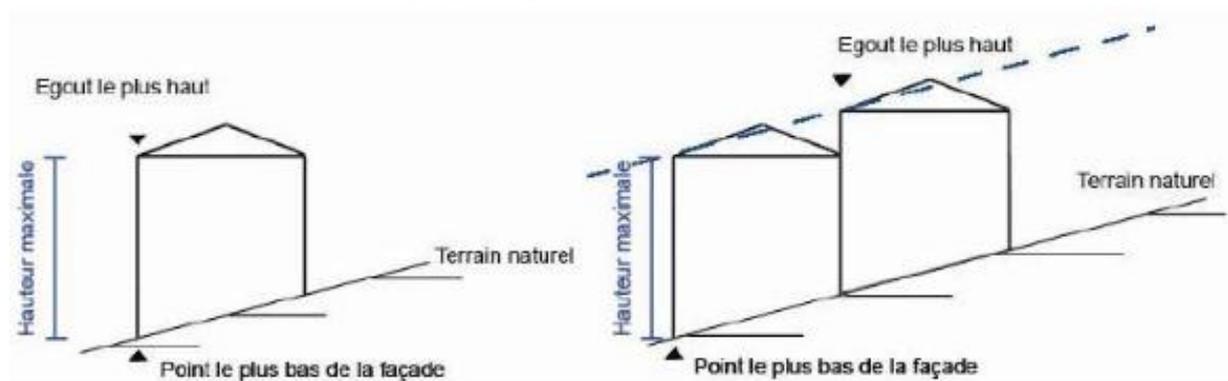
Toutefois, sont exclus du calcul de la surface de l'emprise au sol :

- les pergolas,
- les éléments de modénature,
- les marquises,
- les balcons en saillie,
- les débords de toitures inférieurs ou égaux à 0,30 mètres,
- les piscines et les terrasses bâties dont la hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure ou égale à 0,60 mètres,
- les ouvrages techniques tels que les bassins de rétention des eaux pluviales, les voiries, les transformateurs électrique, les locaux à conteneurs, les postes de refoulement, les citernes de fioul ou de gaz.....

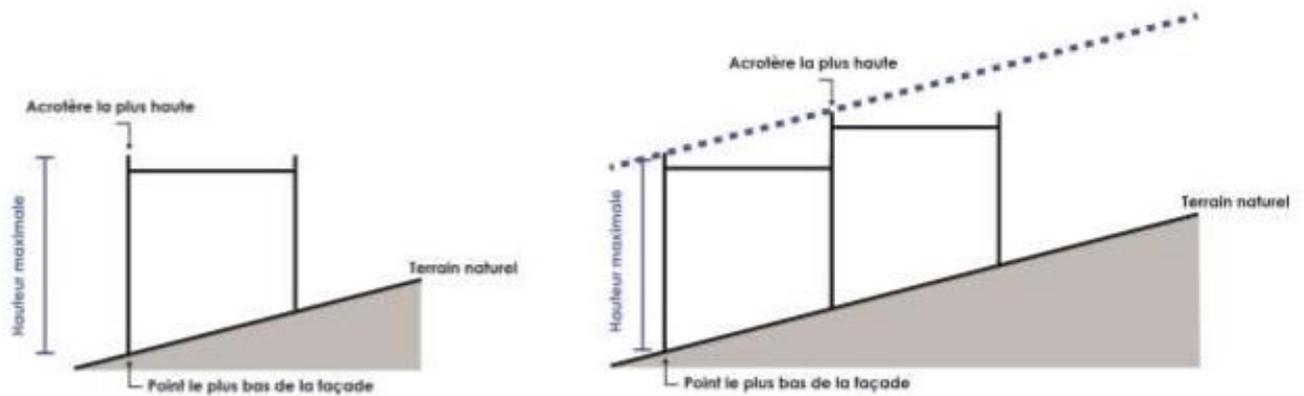
#### **2. Modalités d'application des règles des articles 3-2 relatives aux conditions de hauteur des constructions**

Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé annexé à toute demande d'occupation des sols. Ce plan devra être rattaché au NGF (nivellement général de France) en zone inondable du Plan de Prévention des Risques Inondation.

En zone UA, la hauteur doit être mesurée du point le plus bas de chaque façade à partir du niveau le plus bas de la voie ou du trottoir s'il en existe un jusqu'à l'égout des couvertures :



Pour les autres zones, la hauteur doit être mesurée à partir du niveau le plus bas du terrain naturel ou excavé en pied de façade jusqu'à l'égout des couvertures :



Au-dessus des limites de hauteurs maximales fixées dans chaque zone, seuls peuvent être édifiés :

- les toitures et ouvrages techniques indispensables dont le volume est limité par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 35 % maximum au-dessus du plan horizontal,
- les cheminées dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0,50 mètre au-dessus du faîtage,
- les acrotères dont la hauteur est limitée à 1 mètre 10 à partir de la dalle du toit terrasse,
- les garde-corps, non maçonnés, de protections nécessaires à la maintenance d'équipements techniques, d'une hauteur maximale de 1 mètre 10 à partir de la dalle du toit terrasse.

### **3. Modalités d'application des règles des articles 3-3, relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques**

Dans toutes les zones, les articles 3-3, relatifs à "l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées 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.

Le recul d'une construction par rapport aux voies et emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point du nu de façade au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, oriel, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade et 25% de la surface de cette dernière ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60cm le sol existant avant travaux, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables si ils sont autorisés.

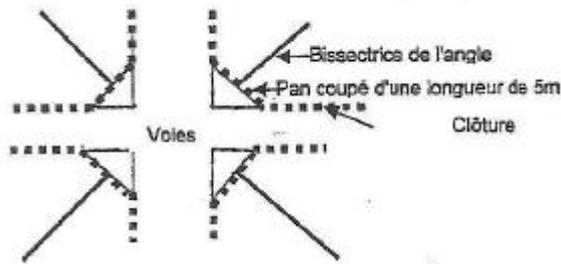
Ils ne s'appliquent pas :

- aux limites qui séparent l'unité foncière d'un terrain public qui a une fonction autre que la circulation (exemples : école, mairie, parc ou square, cimetière, chemins piétonniers...). Dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article 4-4 "Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété" qui s'appliquent,
- aux dessertes internes des constructions sur le terrain de l'opération sauf aux opérations visées à l'article DG 13,
- aux débords de toiture d'une longueur inférieure ou égale à 30 cm,
- aux clôtures et aux murs de soutènement,
- aux rampes d'accès aux sous-sols,
- aux rampes d'accès pour personnes handicapées,
- aux escaliers de secours nécessaires aux Etablissements Recevant du Public (ERP),
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré sur les plans de zonage du PLU, les conditions d'implantation mentionnées pour "implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou

privées 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).

#### **Dispositions particulières applicables aux clôtures édifiées à l'angle de deux voies**



A l'exception de la zone UA dont la minéralité et l'étroitesse des voies sont des composantes de son identité architecturale, pour l'édification des clôtures à l'angle de deux voies, ou bien, le long des routes à lacets, il devra être aménagé pour la visibilité, un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit. Le plan ci-contre explique le dispositif.

#### **4. Modalités d'application des règles des articles 3-4, relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans toutes les zones, les articles 3-4 "implantation des constructions par rapport aux limites séparatives" ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture d'une longueur inférieure ou égale à 0,3 m ;
- aux clôtures et aux murs de soutènement ;
- aux rampes d'accès aux sous-sols ;
- aux rampes d'accès pour personnes handicapées ;
- aux escaliers de secours nécessaires aux Etablissements Recevant du Public (ERP) ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

#### **5. Modalités d'application des règles de l'article 6 relatives aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

##### 5.1- Disposition générales

Les normes de stationnement sont définies à l'article 6 de chaque zone.

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

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

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement mentionnées aux articles 6 des zones sont applicables :

- à tout projet de construction selon le ratio mentionné par l'article 6 de chaque zone;
- à toute extension ou surélévation d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis selon le ratio mentionné par l'article 6 de chaque zone,
- à tout changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis selon le ratio mentionné par l'article 6 de chaque zone.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Dans les parcs de stationnement couverts des immeubles collectifs d'habitation, le stationnement en enfilade est limité à 2 aires.

Dans les parcs de stationnement des immeubles collectifs d'habitation, les aires de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite ne peuvent être changées d'affectation.

Conformément à l'article PE 2 du titre 2 du présent règlement – Facilitation de l'usage des véhicules motorisés à zéro émission carbone - le nombre de places de stationnement équipées sera réalisé à hauteur de 10 % de la totalité des places exigibles par le plan local d'urbanisme.

##### 5.2- Conditions de superficie

Stationnement automobile ou motorisé à quatre roues : la superficie minimale de chaque emplacement de stationnement, y compris les dégagements, ne peut être inférieure à 25 m<sup>2</sup>.

Stationnement deux roues et autres modes doux : obligation de réaliser des locaux fermés réservés au stationnement des vélos et équipés de dispositifs d'attache dans tous les projets de nouvelle construction. Les normes applicables, définies par le plan de déplacement urbain approuvé par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, sont les suivantes :

- pour les logements d'habitation collectif : 1 m<sup>2</sup> par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les bureaux : 1 m<sup>2</sup> par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les commerces et autres destinations : 1 m<sup>2</sup> par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Stationnement commerce : Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface

### 5.3- Impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (dans un rayon de 300 mètres). Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme (minimum 15 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon inférieur ou égal à 300 mètres de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

## ARTICLE DG 11 - ADAPTATIONS DES REGLES GENERALES AUX CAS PARTICULIERS

### 1 Adaptations mineures

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 bâtiments avoisinants.

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

### 2. Modalités d'application du droit des sols appliquées aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif

Ces ouvrages correspondent à des installations de petite taille ou de faible ampleur.

Des dispositions particulières peuvent s'appliquer à chaque zone.

### 3. Modalités d'application du droit des sols appliquées aux équipements d'intérêt collectif et services publics – « EICSP »

Cette destination se décline en six sous-destinations correspondant aux catégories suivantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Cette sous-destination recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Elle comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale. Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- salles d'art et de spectacles. Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- équipements sportifs. Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Elle comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- autres équipements recevant du public. Cette sous-destination qui ne doit pas déroger à la règle, recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Elle recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Les dispositions réglementaires particulières des articles 3 (emprise au sol – hauteur – implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété), 4 (qualité urbaine architecture, environnementale et paysagère), 5 (traitement environnemental et paysager), 6 (stationnement) et 7 (desserte par les voies publiques ou privées) du titre 2 ne s'appliquent pas aux 5 premières sous-destinations des EICSP.

#### **4. Prescriptions particulières aux bâtiments existants**

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement au titre, le permis de construire pour le modifier ne peut être accordé que pour des travaux de réhabilitation ou d'extension qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou sont sans objet à leur égard.

##### Rappel article L 421-9 du Code de l'Urbanisme :

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

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

- 1° Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
- 2° Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;
- 3° Lorsque la construction est située sur le domaine public ;
- 4° Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;
- 5° Dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

#### **5. Dispositions particulières relatives aux bâtiments détruits ou démolis**

(Article L.111-15 du Code de l'Urbanisme)

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

## **ARTICLE DG 12 - CONDITIONS DE REALISATION DES DIVISIONS FONCIERES**

Par délibération du (DATE APPROBATION PLU), la Commune de Châteauneuf a décidé de soumettre à déclaration préalable les divisions volontaires en propriété ou jouissance d'une propriété foncière par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager dans les zones soumises au droit de préemption en zones urbaines, à urbaniser et dans toutes les zones agricoles et les zones naturelles.



## D/ MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### ARTICLE DG 13 - PRESERVATION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE

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

- la transformation des surfaces de commerce, d'artisanat et de restauration et de service d'intérêt collectif en une affectation autre est interdite
- les locaux créés doivent être destinés au commerce, l'artisanat et la restauration et aux services d'intérêt collectif.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de la construction y compris les locaux de stockage des déchets ménagers.

### ARTICLE DG 14 – MISE EN OEUVRE DE LA MIXITE SOCIALE

En application des dispositions des articles L 151-15 et L 151-41.4° 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.

*Note : en cas de superposition d'un périmètre de mixité sociale et d'un emplacement réservé mixité sociale, ce sera l'emplacement réservé qui prévaut.*

#### 1. Le périmètre de mixité sociale

Sur tout le territoire communal, il est prévu 30% de logements sociaux, qui s'applique à la superficie de plancher d'habitat envisagée, pour toute construction à partir de 3 logements, sauf pour la zone UBm où il est prévu 35% de logements sociaux pour toute construction à partir de 3 logements et les servitudes de mixité sociale définies dans le tableau ci-dessous, l'obtention de l'autorisation d'aménager ou de construire est conditionnée pour les opérations d'une certaine taille à la réalisation d'un minimum de logements locatifs sociaux à réaliser, et d'accession sociale à la propriété, tels que définis dans le tableau ci-après

#### 2. Dispositions applicables dans les servitudes de mixité sociale (SMS) au titre de l'art. L151-41 du Code de l'Urbanisme

Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par un numéro entouré.

La mise en œuvre de la servitude qui est prévue dans le règlement, en vertu de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, s'applique pour les constructions neuves. Ainsi, ces servitudes « *ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes* ».

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 L230-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Le bénéficiaire est alors la commune ou une autre personne publique désignée par celle-ci.

La servitude de mixité sociale est mise en œuvre après la réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis ci-dessus, soit par la réalisation directe du programme de logements locatifs aidés ; soit par la cession du terrain d'assiette sur lequel sera construit ledit programme de logements locatifs aidés à un des organismes énumérés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation

La liste des servitudes de mixité sociale est annexée au PLU.

Tableau des Secteurs de Mixité Sociale :

Numéro Révisé	d'opération localisation	Nombre de logements total opération	Part de logements sociaux	nombre de logements sociaux
SMS 2	Pré du Lac	15	35%	5
SMS 3	Pré du Lac	30	35%	11
SMS 4	Pré du Lac	18	35%	6
SMS 5	Saint Bastian	25	35%	9

Toute opération de construction doit se conformer au pourcentage de logements locatifs sociaux conventionnés. Le pétitionnaire devra attester de cette réalisation auprès de la mairie.



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

## ARTICLE PE 1 PROMOTION DE LA TRANSITION ENERGETIQUE

En adéquation avec les objectifs du Plan Climat 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, 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) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage. Pour les constructions neuves, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel;
- pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, 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.

### **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 m<sup>2</sup> de Superficie de Plancher**

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 m<sup>2</sup> de Superficie de Plancher doit :

- se développe à partir de principes de construction qui prennent en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle chauffage et rafraichissement par des dispositifs sobres en consommation énergétique
- justifie 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.)

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

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

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

Comme le mentionne l'article 41 de la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte : *les dispositions relatives aux Installations dédiées à la Recharge des Véhicules Électriques ou hybrides rechargeables (IRVE) et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos, s'appliquent aux : bâtiments neufs à usage industriel, bâtiments neufs accueillant un service public, bâtiments neufs constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques.*

## ARTICLE PE 3 – PROTECTION DU PATRIMOINE VEGETAL ET PAYSAGER

Les articles L.151-19 et L151-23-du Code de l'Urbanisme permettent au règlement :

- « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »
- « 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, au-delà des dispositions générales du titre 1 et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres 3 à 4 du règlement, le patrimoine végétal et paysager sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant des adaptations nécessaires ou prévues (remplacement, aménagement ponctuel avec compensation).

### **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.

Ils sont représentés sur le plan de zonage du PLU par une trame serrée de rond vert.

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

- un maximum de 15 % de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (cheminement piétonnier, escaliers, allées, clôture...);
- au moins 85 % de leur superficie doit être maintenue végétalisée ;
- tout individu végétal de plus de 3 m de hauteur doit être conservé sur le terrain même ;
- un arbre de haute tige de 2 mètres de haut doit être planté pour chaque tranche de 20 m<sup>2</sup> de terrain impacté par une minéralisation en compensation ;
- sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ;
- sont autorisés les aménagements nécessaires au fonctionnement des espaces verts publics.

Des exceptions peuvent être accordées pour l'aménagement d'espaces verts publics communaux.

## ARTICLE PE 4 – PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET ARCHITECTURAL

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au règlement d'« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en

valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation."

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

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

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

N°	Monument	Description	Identification
PB1	Ferme du Pré du Lac	Corps de ferme en pierre 	Dans le secteur de Pré du Lac, à proximité immédiate du giratoire, carrefour entre les RD 2085, RD 203 et RD 2210. Ancien corps de ferme en pierre à préserver du renouvellement urbain programmé dans le quartier. Il s'intègre dans un secteur urbain, conservant la trace de l'activité agricole communale.
PB2	Source de la Brague	Source protégée 	A proximité de la route d'Opio (RD 3), entre le centre village et le secteur de la Fouan. Source du XIVème siècle. A cette époque, le village se procurait l'eau de la source la plus proche des habitations. Par la suite, l'alimentation du village en eau se fit par le canal du Foulon.
PB3	Villa du chemin du Moulin	(1) Villa moderne du début XXème siècle 	Accessible depuis le chemin du Moulin, cette Villa issue du début du XXème siècle, intégrée dans un paysage de restanques peuplées d'oliviers. Au titre de la qualité de son architecture et de son intégration paysagère, il convient de la préserver de toute nouvelle construction à proximité immédiate.
PB4	Villa du chemin du Moulin	(2) Villa moderne du début XXème siècle	Accessible depuis le chemin du Moulin, cette grande villa en extension d'un corps de ferme (ancien mas). Les récentes extensions contemporaines s'intègrent au bâti originel et au paysage de restanques plantées d'oliviers. Au titre de la qualité de son architecture et de son intégration paysagère, il convient de la préserver de toute nouvelle construction à proximité immédiate.

			
PB5	Chapelle de la Sainte Trinité du Clermont	Chapelle originellement du XIème- XIIème siècle 	Au bout d'un chemin perpendiculaire au chemin des Groules, la Chapelle de la Sainte Trinité de Clermont se trouve dans un écrin de verdure préservé par des espaces boisés classés définis au PLU. Nichée au milieu des chênes sur la colline de Clermont, la chapelle de la Trinité fait partie de la commune de Châteauneuf depuis 1822, quand son territoire fut rattaché au sien par décision royale. La chapelle est bien conservée dans son ensemble et s'intègre à un environnement naturel remarquable.
PB6	La Magnanerie	Grande magnanerie (maison de l'élevage du vers à soie) 	A proximité de la zone d'expansion du Camp de Tende, l'ancienne magnanerie de Châteauneuf est située sur un promontoire, encerclée d'oliviers. Ce bâtiment à l'époque destiné à l'élevage de vers à soie, il était entouré de plantation de muriers jusqu'au XIXème siècle.
PB7	Tombeau Riou-Aune	Tombeau de l'époque moderne 	Situé au lieu-dit de La Tour, le tombeau Riou – Aune est à l'entrée du golf de la Grande Bastide. <i>Le tombeau de la famille Riou-Aune, à Châteauneuf-de-Grasse, s'élève sur une butte circulaire entièrement plantée de chênes verts et de chênes blancs. On y accède par une allée de 12 m de large bordée de cyprès, et un escalier en pierre de taille de 87 marches. Le monument, construit en 1924 par l'architecte Roger SEASSAL. En 1936, le couple fit don du tombeau à la commune, qui s'engagea à en assurer l'entretien et à n'effectuer aucune modification, même dans la végétation.</i>
PB8	Le logis des Ormeaux	Bastide remarquable 	Situé à proximité du chemin de la Rourée.

L'ensemble du patrimoine bâti remarquable est listé et cartographié dans l'Annexe du présent règlement.



## **TITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER**

## A/ DISPOSITIONS PARTAGEES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES URBAINES ET A URBANISER

### ARTICLE DP-U ET AU 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

#### **Sont interdits dans l'ensemble des zones U :**

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.
- 2- les constructions destinées, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation forestière
- 3- Les dépôts de toute nature, notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- 4- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- 5- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers,
- 6- les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- 7- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances,
- 8- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée
- 9- les parcs d'attractions

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

Dans les secteurs soumis à des risques et nuisances délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques (articles DG 4 à DG 11 des Dispositions Générales).

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

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

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

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 3 du Titre 2

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

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 4 du Titre 2

### ARTICLE DP-U ET AU 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

S'appliquent les dispositions mentionnées au titre 1 des Dispositions Générales énoncées aux articles DG 14 et DG 15 du Titre 1.

## SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE DP-U ET AU 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

*Cf. règlement spécifique à chaque zone U.*

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

*Cf. règlement spécifique à chaque zone U*

#### **3.2- Hauteur des constructions**

Les modalités d'application de la règle relative au calcul de la hauteur sont définies à l'article DG 10-2 des dispositions générales.

Les hauteurs fixées aux articles 3 peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants régulièrement autorisés et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues 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 décor architecturaux ne peuvent excéder 0,50 mètres au-dessus des hauteurs autorisées.

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

Les modalités d'application de la règle relative aux voies et emprises publiques sont définies à l'article DG 10-3 des dispositions générales.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- en cas d'extension et/ou de reconstruction d'une construction existante implantée avec des retraits différents, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain
- en fonction de l'occupation des sols inscrite au sein des zones concernées.

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

Les modalités d'application de la règle relative aux limites séparatives de propriété sont définies à l'article DG 10-4 des dispositions générales.

Des implantations différentes à celles énoncées dans les zones peuvent être admises en cas d'extension, de reconstruction d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

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

*Cf. règlement spécifique à chaque zone U*

## ARTICLE DP-U ET AU 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Dispositions générales

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

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis. Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible. Leur implantation est choisie de telle sorte que les mouvements de sol sont réduits au strict minimum en privilégiant une assise au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles.

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

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

Les annexes sont des constructions maçonnées.

### Éléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel :

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

### Les clôtures

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

L'enduit des murs bahuts sera gratté ou frotassé. Les enduits de couleur blanc sont proscrits.

Les panneaux bois, PVC et voile de protection sont interdits.

### Les murs de soutènement

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.

### Les portails

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

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées. Leur intégration architecturale au portail est admise en dehors des alignements.

## ARTICLE DP-U ET AU 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

- le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés pour conserver les anfractuosités capables d'absorber le ruissellement. Les surfaces de pelouse irriguées sont à éviter. Le parti d'aménagement paysager recherche le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres
- l'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit mettre en œuvre l'utilisation de matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales.

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

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés. Lorsque des plantations d'arbres sont requises, elles doivent comporter des arbres d'une taille adulte plantés en pleine terre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En cas d'arrachage d'arbres, il sera exigé en compensation la plantation d'arbres de remplacement, en nombre égal et d'une hauteur de tronc de 2 mètres au minimum dans les secteurs apparaissant aux documents graphiques en zone Espaces Verts Protégés existants ou à réaliser.

### **5.3. Intégration des aires de stationnement - non compris les infrastructures de stationnement**

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements dont au moins la moitié en pleine terre. Il peut être intéressant pour des raisons écologiques et paysagères de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés sont traités comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou équipements en rez-de-chaussée, si elles sont attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel. Les parties plantées des dalles doivent recevoir une hauteur de terre végétale d'au moins 30 cm

**5.4.** Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation selon les dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

**5.5.** Les coupes et abatages et les aménagements réalisés dans les éléments du patrimoine paysager repérés au plan de zonage (individus végétaux et secteurs d'intérêt paysager), font l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, et sont soumis à des conditions spécifiques énoncées aux articles PE 3 et PE 4 du titre 2 des dispositions générales du présent règlement.

L'inventaire de la trame verte et bleue figurant aux documents graphiques est soumis aux prescriptions de l'article PE 3 du titre 2.

Les remblais et exhaussements avec des déblais de construction sont formellement interdits, y compris pour le nivellement des accès.

## ARTICLE DP-U ET AU 6 : STATIONNEMENT

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

Les normes de stationnement sont édictées à l'article DG 12.5 des dispositions générales du présent règlement d'urbanisme.

Le règlement comporte des mesures pour la promotion du stationnement automobile et deux roues motorisées ou en éco-mobilité mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement d'urbanisme.

### 6.2 Normes de stationnement automobile et deux roues motorisées ou les éco-mobilités

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	1 place / 50m <sup>2</sup> de surface de plancher	
2. Hébergement hôtelier et touristique	1 place / chambre	Dans le cas de réhabilitation, la norme imposée est réduite à 1 place / 5 chambres
3. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place / 30m <sup>2</sup> de surface de plancher	Aucune place de stationnement n'est exigée pour les changements de destination ou les extensions de construction sous réserve que la superficie de plancher créé (changement ou extension) soit inférieure à 30 m <sup>2</sup> . Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m <sup>2</sup> pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m <sup>2</sup> : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée.
4. Artisanat et commerce de détail	1 place/20 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher de surface de vente, hors réserves	
5. Restauration	1 place de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de SDP de salle de café ou de restaurant.	
6. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1 place / 100m <sup>2</sup> de surface de plancher	
7. 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	

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

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement d'urbanisme.

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	1 place deux-roues pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher	
2. Etablissements d'enseignement	1 place deux-roues pour 12 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum	
3. Equipements d'intérêt collectif et services publics autres que d'enseignement	1 place deux-roues pour 30 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum	

## SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE DP-U ET AU 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### **7.1. Conditions de desserte :**

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance ou la destination de(s) la construction envisagée.

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

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

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

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

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

#### **7.2. Conditions d'accès :**

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par un accès sécurisé, conforme à l'importance ou la destination de(s) la construction envisagée. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Le programme prévoit un accès unique si une division de lot a lieu, sauf contraintes techniques particulières expressément démontrées.

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 20%, 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.

## **ARTICLE DP U ET AU 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

### **8.1 - Eau**

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

### **8.2 - Assainissement**

#### a. Eaux usées – Assainissement collectif

Eaux usées – zones d'assainissement collectif actuelles

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux usées – zones d'assainissement collectif futures

Dans les secteurs prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

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

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux usées – Assainissement non collectif

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assainie suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur. Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

#### b. Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. Les modalités d'application relatives à la rétention des eaux pluviales sont précisées à l'article DG 8 du titre 1.

### **8.3 - Réseaux divers**

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

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

### **8.4 – Numérique**

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

### **8.5 – Déchets**

Les déchets ménagers et assimilés sur le territoire communautaire sont soumis aux conditions et modalités du règlement communautaire de collecte des déchets dont la nouvelle version a été actée le 27 juin 2016.

**B/ DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES URBAINES****ZONE UA**

*Caractère de la zone : La zone UA correspond au centre historique à tissu urbain continu du village de Châteauneuf.*

**SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE****ARTICLE UA 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines.

**ARTICLE UA 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines.

**SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****ARTICLE UA 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines auxquelles s'ajoutent :

**3.1- Emprise au sol des constructions**

N'est pas réglementée.

**3.2- Hauteur des constructions**

Les modalités d'application de la règle relative au calcul de la hauteur sont définies à l'article DG 10-2 des dispositions générales.

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment voisin le plus haut avec une tolérance de 0,50 mètre.

La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage

Les hauteurs peuvent être dépassées pour :

- les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs définies sans augmenter celle-ci.
- En dehors de la zone UA, les éléments techniques tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et les éléments de décor architecturaux sous réserve du respect des dispositions de l'article 4 sont autorisés.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

**3.3- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

Les modalités d'application de la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques sont définies dans les dispositions générales DG 10-3 du présent règlement d'urbanisme.

Le recul d'une construction par rapport aux voies et emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point du nu de façade au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, chacun n'excédant pas 0,50 m de profondeur par rapport au nu de la façade et 25% de la surface de cette dernière ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 0,60 m du sol existant avant travaux, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements sont autorisés.

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Toutefois dans l'ensemble de la zone, un retrait de l'alignement pourra être autorisé à l'une des conditions suivantes :

- le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'une construction existante située sur le fond voisin et implantée avec un retrait plus important
- s'il s'agit d'extensions de bâtiments existants régulièrement édifiés implantés avec des retraits différents à condition de respecter l'alignement du bâtiment principal et de s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnement de la façade sur rue.

### 3.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les modalités d'application de la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont définies dans les dispositions générales DG 10-4 du présent règlement d'urbanisme.

Le recul d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point du nu de façade au point le plus proche de la limite concernée.

a) Les bâtiments doivent être implantés à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue :

\* dans une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre
- soit sur une limite latérale et à une distance de l'autre limite au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieure à 4 mètres.

\* au-delà des 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement, la distance horizontale entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4,00.

b) Les bâtiments doivent être implantés par rapport aux limites de fond de propriété. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites de fonds de parcelles doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, lorsque la profondeur de la parcelle est inférieure à 15 m, le bâtiment pourra être implanté sur la limite séparative de fond de parcelle, jusqu'à une hauteur maximum de 3 mètres

Au-dessus de cette hauteur, la construction devra respecter le recul prévu au paragraphe précédent.

c) Des implantations différentes du 7.1 et 7.2 peuvent être admises en cas d'extension, de surélévation ou de changement de destination d'une construction principale existante, régulièrement édifiée, implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain. Les extensions doivent en outre s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant et s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnement de la façade sur rue.

- d) Les piscines, bassins, plans d'eau doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

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

N'est pas réglementée.

## **ARTICLE UA 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines auxquelles s'ajoutent :

### **4.1 – Dispositions générales**

Les reconstructions ou les réparations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur ni les perspectives urbaines. Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles. Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible. Notamment, les constructions annexes doivent être accolées aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux.

### **4.2 – Les façades**

Elles n'auront qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol et seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions anciennes. Seuls les enduits talochés ou redressés à la truelle seront admis.

Les enduits dits « tyroliens » ou projetés mécaniquement sont interdits. L'emploi de ciment est interdit (en construction ancienne).

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement.

Les canalisations parasites situées en façade devront être déposées dans le cas de réhabilitation d'immeubles anciens.

### **4.3 – Les ouvertures**

Toutes les menuiseries : persiennes, fenêtres, portes, portillons, etc. seront en bois à peindre, aluminium et PVC teintés dans la masse suivant le nuancier de couleurs déposé en mairie et la validation de l'architecte des bâtiments de France (dans les secteurs des sites classés ou inscrits).

Les ouvertures respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées)

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

Toutes ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments à usage d'équipements publics.

### **4.4 – Les saillies**

Toute saillie est interdite à l'exclusion de la saillie de toitures (mur gouttereau et génoises) et de celle des balcons sur la voie publique qui pourra être exceptionnellement admise à partir du 1er étage (2eme niveau) et sur une profondeur maximale de 90 cm. Chaque balcon ne peut être établi que sur un seul niveau et devant une seule ouverture. Les balcons doivent avoir la forme traditionnelle. Sont interdits les balcons saillant en béton armé les faux linteaux en bois, les rangs de tuiles au-dessus des linteaux ou en appui des fenêtres, les écrans horizontaux ou verticaux en maçonnerie, amiante ciment ou matière plastique. Les gardes corps seront en fer forgé et constitué par des éléments verticaux simples non doublés d'un matériau quelconque. Tous les éléments de placage extérieur quelque que soient les matériaux sont interdits.

### **4.5 – Les toitures et les infrastructures de production d'énergie renouvelable**

Les toitures terrasses et les panneaux solaires sur toiture sont interdits Les toitures sont couvertes par des tuiles Canales. Leur couleur sera celle des tuiles anciennes locales. L'emploi de tout autre matériau est interdit tant pour les bâtiments principaux que pour leurs annexes. Les toitures existantes en tuiles rondes doivent être conservées et en cas de réfection de toiture seul, ce matériau sera utilisé. Le ton des toitures nouvelles doit s'harmoniser avec celui des vieilles toitures. La pose sur plaques support de tuiles est autorisée sous réserve de respecter le recouvrement normal des tuiles. Elle sera teintée dans la masse.

Toutes ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments à usage d'équipements publics qui pourront intégrer des toitures tuiles à une ou plusieurs pans et des toitures terrasses sous réserve que ces dernières soient plantées, dallées ou de finition soignée.

### **4.6 – Les superstructures**

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

#### **4.7 - Les locaux commerciaux**

Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble. Il est interdit, dans l'établissement de ces devantures de recouvrir des motifs architecturaux ou décoratifs et d'employer des revêtements de céramique, grès cérame ou similaire.

Les devantures doivent être établies à 15 cm au moins de l'embrasure des portes et fenêtres.

#### **4.8 - Les colorations**

Les murs extérieurs pourront être peints (peinture minérale) ou enduits (chaux + sable) en fonction de l'état du support. Les menuiseries extérieures, les éléments métalliques et les façades seront peints suivant les teintes d'un nuancier déposé en Mairie et placé en annexe du présent Règlement d'Urbanisme. L'emploi du vernis est interdit.

Les portes d'entrée et de garage en bois seront en bois naturel ou traité et les badigeons à la peinture minérale et la possibilité d'une mise en peinture sont autorisés.

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

### **ARTICLE UA 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines auxquelles s'ajoutent :

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

### **ARTICLE UA 6 : STATIONNEMENT**

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines auxquelles s'ajoutent :

En cas de changement partiel ou total de destination ou de transformation ou rénovation d'un bâtiment existant, il n'est exigé aucune aire de stationnement, voiture, 2 roues, livraison poids lourds ou car supplémentaire si la parcelle ne présente aucune capacité d'accueil d'une aire de stationnement.

## **SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE UA 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines.

### **ARTICLE UA 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines.

## ZONE UB

**Caractère de la zone :** La zone UB correspond aux secteurs d'habitat collectif et d'équipements publics et est concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation du centre-ville.

La zone comprend 4 secteurs :

- secteur UBa : quartier des Pins et Pré du Lac,
- secteur UBb quartier des Mousquettes et de l'Adret.
- secteurs UBe de la Treille-: pôles d'équipements publics
- secteur UBm de la route de Grasse - route du Camp de Tende

### SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE UB 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines auxquelles s'ajoutent :

**Dans les seuls secteurs UBe**, sont interdites les constructions à usage d'habitation, autre que les habitations de type public et d'intérêt collectif (logement sociaux, maison de retraite, ...) ainsi que le logement nécessaire à la surveillance et l'exploitation des équipements collectifs et publics réalisés dans ces secteurs.

#### ARTICLE UB 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines auxquelles s'ajoutent :

##### **Prise en compte des Servitudes de Mixité Sociale**

Dans les secteurs concernés par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'urbanisme est conditionnée à la réalisation effective préalable d'une contractualisation réelle entre la Commune de Châteauneuf, un organisme agréé en réalisation de logement social et le futur bénéficiaire de l'autorisation, cette contractualisation devant respecter les objectifs de mixité sociale inscrits à la servitude.

### SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### ARTICLE UB 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines auxquelles s'ajoutent :

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

L'emprise au sol des bâtiments et constructions est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière. Cette emprise maximale est portée à 75% dans le secteur UBe.

##### **3.2- Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des bâtiments est fixée :

- 9 mètres dans le secteur UBa

- 7 mètres dans le secteur UBb et 9 mètres de hauteur frontale
- 12 mètres dans les secteurs UBe
- 7 mètres dans le secteur UBm

La hauteur maximale des annexes est fixée à :

- une hauteur de 3 mètres à l'égout et 4 mètres au faitage pour une dépendance, extension rattachée au bâtiment principal et communiquant par une porte
- une hauteur de 2,5 mètres à l'égout du toit et 3,5 mètres au faitage pour les annexes, extension non contiguë ou sans communication par une porte au bâtiment principal.

Les hauteurs fixées au 3.2 peuvent être dépassées pour :

- les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs définies sans augmenter celle-ci.
- Les éléments techniques tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux sous réserve du respect des dispositions de l'article 4.

La hauteur des clôtures est limitée à :

- 2 mètres dont 1 mètre pour le mur-bahut
- pour les clôtures du gymnase et en fonction d'impératifs de sûreté, leur hauteur pourra être adaptée au-delà de 2 m et leur nature pourra également être adaptée et comporter une occultation

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

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées ou respecter un recul minimal d'implantation de 3 mètres.

### 3.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le recul d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point du nu de façade au point le plus proche de la limite concernée.

#### a. Les bâtiments doivent être implantés à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue :

- dans une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue :
  - soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre
  - soit sur une limite latérale et à une distance de l'autre limite au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieure à 4 mètres.
- au-delà des 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement, la distance horizontale entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

#### b. Les bâtiments doivent être implantés par rapport aux limites de fond de propriété.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites de fonds de parcelles doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, lorsque la profondeur de la parcelle est inférieure à 15 mètres, le bâtiment pourra être implanté sur la limite séparative de fond de parcelle, jusqu'à une hauteur maximum de 3 mètres Au-dessus de cette hauteur, la construction devra respecter le recul prévu au paragraphe précédent.

c. Des implantations différentes du a. et b. peuvent être admises en cas d'extension, de surélévation ou de changement de destination d'une construction principale existante, régulièrement édifiée, implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain. Les extensions doivent en outre s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant et s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.

d. Les piscines, bassins, plans d'eau doivent être implantés à une distance minimale de 2m des limites séparatives.

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

N'est pas réglementée.

**ARTICLE UB 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines auxquelles s'ajoutent :

**4.5- Les toitures et les infrastructures de production d'énergie renouvelable**

Les toitures terrasses inaccessibles sont autorisées sous réserve d'être végétalisées, traitées comme une cinquième façade et sans accueillir aucun système technique.

A l'exclusion des toitures terrasses, les couvertures en pente seront couvertes de tuiles canales. La pose sur plaques support de tuiles est autorisée sous réserve de respecter le recouvrement normal des tuiles. Elle sera teintée dans la masse.

Les panneaux solaires sont intégrés dans le plan des toitures tuiles, leur position devra être implantée en partie basse des pans de toiture afin de limiter leur impact visuel, ou sur les zones de toitures terrasses.

**ARTICLE UB 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines auxquelles s'ajoutent :

Les espaces non bâtis et non affectés au stationnement doivent être aménagés en espaces verts tels que définis ci-après avec un minimum de 25% de l'unité foncière en pleine terre.

**ARTICLE UB 6 : STATIONNEMENT**

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines auxquelles s'ajoutent :

**6.1 Normes de stationnement automobile et deux roues motorisées ou les éco-mobilités**

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	1 place / 50m <sup>2</sup> de surface de plancher	
2. Hébergement hôtelier et touristique	1 place / chambre	Dans le cas de réhabilitation, la norme imposée est réduite à 1 place / 5 chambres
3. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place / 30m <sup>2</sup> de surface de plancher	Aucune place de stationnement n'est exigée pour les changements de destination ou les extensions de construction sous réserve que la superficie de

4. Artisanat et commerce de détail	1 place/30m <sup>2</sup> de surface de plancher de surface de vente, hors réserves	plancher créé (changement ou extension) soit inférieure à 30 m <sup>2</sup> . Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m <sup>2</sup> pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m <sup>2</sup> : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée.
5. Restauration	1 place de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de SDP de salle de café ou de restaurant.	
6. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1 place / 100m <sup>2</sup> de surface de plancher	
7. 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	

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

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement d'urbanisme.

	Norme imposée
1. Habitation	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
2. Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 4 chambres
3. Commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	1 place deux-roues pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher
4. Etablissements d'enseignement	1 place deux-roues pour 12 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum
5. Equipements d'intérêt collectif et services publics autres que d'enseignement	1 place deux-roues pour 30 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum

## SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UB 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines.

### ARTICLE UB 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines.

## ZONE UD

**Caractère de la zone** : La zone UD correspond aux nombreux secteurs d'habitat individuels.

### SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE UD 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines.

#### ARTICLE UD 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines.

### SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### ARTICLE UD 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines auxquelles s'ajoutent :

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

L'emprise au sol des bâtiments et constructions est limitée :

- en secteur UD à 35% de la superficie de l'unité foncière
- en secteur UDa à 15% de la superficie de l'unité foncière
- en secteur UDb à 10% de la superficie de l'unité foncière

##### **3.2- Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des bâtiments est fixée 7 mètres dans l'ensemble de la zone.

Toutefois, la hauteur frontale ou différence de niveau entre le point haut et le point bas de l'ensemble de la construction (mesurée à partir du terrain naturel ou excavé) ne peut excéder 8,5 mètres à l'égout du toit dans l'ensemble de la zone

La hauteur maximale des annexes est fixée à :

- 3 mètres à l'égout et 4 mètres au faîtage pour une dépendance, extension rattachée au bâtiment principal et communiquant par une porte
- 2,5 mètres à l'égout du toit et 3,5 mètres au faitage pour les annexes, extension non contiguë ou sans communication par une porte au bâtiment principal.

Les hauteurs fixées au 3.2 peuvent être dépassées pour :

- les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs définies sans augmenter celle-ci.
- les éléments techniques tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux sous réserve du respect des dispositions de l'article 4 suivant.
- 3 mètres de hauteurs pour les annexes - dans le lotissement des Hauts de Saint Jeume

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres dont 1 mètre pour le mur-bahut

Secteurs de servitudes de vue reportés sur le document graphique :

Dans les secteurs de points de vue figurés aux documents graphiques, dans une bande de 30 mètres à compter de l'alignement de la voie publique la plus haute, le point le plus haut des constructions ne devra pas dépasser un plan incliné à 10 % en dessous du plan prenant appui à 1m au-dessus de la chaussée.

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

Implantation des bâtiments le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile doivent être implantés :

- en secteurs UDa et UDb à 5 mètres au moins de l'alignement.
- en zone UD à 3 mètres au moins de l'alignement.

### 3.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le recul d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point du nu de façade au point le plus proche de la limite concernée.

a. Les bâtiments doivent être implantés à partir de la limite séparative latérale et des limites de fond de propriété à une distance de chaque limite au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieure à

- 5 mètres en secteur UDa.
- 7 mètres en secteur UDb

b. Les annexes à usage de stationnement doivent s'implanter à une distance au moins égale à 1,5 mètres des limites de propriété,

c. Des implantations différentes du a. peuvent être admises en cas d'extension, de surélévation ou de changement de destination d'une construction principale existante, régulièrement édifiée, implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain. Les extensions doivent en outre s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant et s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.

d. Les piscines, bassins, plans d'eau doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

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

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

## ARTICLE UD 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines auxquelles s'ajoutent :

### 4.5- Les toitures et les infrastructures de production d'énergie renouvelable

Les toitures terrasses inaccessibles sont autorisées sous réserve d'être végétalisées, traitées comme une cinquième façade et sans accueillir aucun système technique.

A l'exclusion des toitures terrasses, les couvertures en pente seront couvertes de tuiles canales. La pose sur plaques support de tuiles est autorisée sous réserve de respecter le recouvrement normal des tuiles. Elle sera teintée dans la masse.

Les panneaux solaires sont intégrés dans le plan des toitures tuiles, leur position devra être implantée en partie basse des pans de toiture afin de limiter leur impact visuel, ou sur les zones de toitures terrasses.

## ARTICLE UD 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines auxquelles s'ajoutent :

### **5.2. Verdissement et paysagement des espaces libres**

Les espaces non bâtis et non affectés au stationnement doivent être aménagés en espaces verts tels que définis ci-après avec un minimum de 50% de l'unité foncière en pleine terre.

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés. Lorsque des plantations d'arbres sont requises, elles doivent comporter des arbres d'une taille adulte plantés en pleine terre.

## ARTICLE UD 6 : STATIONNEMENT

### **6.1 Normes de stationnement automobile et deux roues motorisées ou les éco-mobilités**

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	1 place / 50m <sup>2</sup> de surface de plancher	
2. Hébergement hôtelier et touristique	1 place / chambre	Dans le cas de réhabilitation, la norme imposée est réduite à 1 place / 5 chambres
3. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place / 30m <sup>2</sup> de surface de plancher	Aucune place de stationnement n'est exigée pour les changements de destination ou les extensions de construction sous réserve que la superficie de plancher créé (changement ou extension) soit inférieure à 30 m <sup>2</sup> . Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m <sup>2</sup> pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m <sup>2</sup> : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée.
4. Artisanat et commerce de détail	1 place/30m <sup>2</sup> de surface de plancher de surface de vente, hors réserves	
5. Restauration	1 place de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de SDP de salle de café ou de restaurant.	
6. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1 place / 100m <sup>2</sup> de surface de plancher	
7. 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	

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

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement d'urbanisme.

	Norme imposée
1. Habitation	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
2. Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 4 chambres
3. Commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	1 place deux-roues pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher
4. Etablissements d'enseignement	1 place deux-roues pour 12 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum
5. Equipements d'intérêt collectif et services publics autres que d'enseignement	1 place deux-roues pour 30 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum

**SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

**ARTICLE UD 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines.

**ARTICLE UD 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines.

## ZONE UZ

**Caractère de la zone :** la zone regroupe 3 secteurs d'activités économiques du territoire suivants :

- secteur UZa : site économique des Mousquettes
- secteur UZb : site économique de la route du Bar sur Loup et de la route de Grasse
- secteur UZi : pôle sportif et d'hébergement touristique du Vignal

### SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE UZ 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines auxquelles s'ajoutent :

**Dans le secteur UZa** sont interdites les constructions à usage d'habitat.

**Dans le secteur UZb sont interdites** les constructions à usage d'habitat à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement et à la surveillance des installations économiques

**Dans la zone UZi sont autorisées :**

- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions à usage d'habitation nécessaire au fonctionnement et à la surveillance du pôle sportif et d'hébergement touristique du Vignal

#### ARTICLE UZ 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines.

### SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### ARTICLE UZ 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines auxquelles s'ajoutent :

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

L'emprise au sol des bâtiments et constructions est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

En secteur **UZi** l'emprise au sol des bâtiments et constructions est limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

##### **3.2- Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des bâtiments est fixée :

- dans le seul secteur UZa à 5 mètres à compter de la plateforme de terrassement
- dans le secteur UZb à 8 mètres
- dans le secteur UZI à 8 mètres, cette hauteur étant portée à 15 mètres pour les éléments de superstructures de type mat d'éclairage et couvertures des zones d'évolution sportives (cours de tennis...)

La hauteur maximale des annexes est fixée à :

- une hauteur de 3 mètres à l'égout et 4 mètres au faitage pour une dépendance, extension rattachée au bâtiment principal et communiquant par une porte
- une hauteur de 2,5 mètres à l'égout du toit et 3,5 mètres au faitage pour les annexes, extension non contiguë ou sans communication par une porte au bâtiment principal.

Les hauteurs fixées au 3.2 peuvent être dépassées pour :

- les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs définies sans augmenter celle-ci.
- Les éléments techniques tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux sous réserve du respect des dispositions de l'article 4.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres dont 1 mètre pour le mur-bahut.

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

Le recul d'une construction par rapport aux voies et emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point du nu de façade au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile :

- dans le seul secteur UZa - site économique des Mousquettes
  - soit à 1 mètre des voies et emprises à condition que la longueur de la façade sur cette limite n'excède pas les 2/3 de la longueur de cette limite
  - soit en observant un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement
  - à l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, chacun n'excédant pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade et 25% de la surface de cette dernière ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60cm le sol existant avant travaux, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables si ils sont autorisés.
- dans le seul secteur UZb et UZI
  - au moins 15 mètres de l'axe des routes départementales
  - au moins 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises.

### 3.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le recul d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point du nu de façade au point le plus proche de la limite concernée.

a. Les bâtiments doivent être implantés à partir de la limite séparative latérale et des limites de fond de propriété :

- dans le secteur UZa :
  - soit en limite mitoyenne
  - soit en observant un recul égal ou supérieur à 4 mètres.
- dans le secteur UZb : à une distance de chaque limite au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieure à 4 mètres

- dans le secteur UZi : à une distance de chaque limite au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieure à 5 mètres

b. Des implantations différentes du a. peuvent être admises en cas d'extension, de surélévation ou de changement de destination d'une construction principale existante, régulièrement édifiée, implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain. Les extensions doivent en outre s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant et s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.

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

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

## **ARTICLE UZ 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines auxquelles s'ajoutent :

### **4.5- Les toitures et les infrastructures de production d'énergie renouvelable**

Les toitures terrasses inaccessibles sont autorisées sous réserve d'être végétalisées, traitées comme une cinquième façade et sans accueillir aucun système technique.

A l'exclusion des toitures terrasses, les couvertures en pente seront couvertes de tuiles canal. La pose sur plaques support de tuiles est autorisée sous réserve de respecter le recouvrement normal des tuiles. Elle sera teintée dans la masse.

Les panneaux solaires sont intégrés dans le plan des toitures tuiles, leur position devra être implantée en partie basse des pans de toiture afin de limiter leur impact visuel, ou sur les zones de toitures terrasses.

Dispositions supplémentaires applicables dans le secteur UZa :

- les entrepôts doivent comporter des ouvertures sur au moins deux cotés
- lorsque des constructions sont implantées à 1 mètre de l'alignement de la voie, les ouvertures de la façade sur rue doivent représenter au moins 30% de la surface totale de cette façade
- les façades implantées en limite mitoyenne doivent être aveugles.

## **ARTICLE UZ 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines auxquelles s'ajoutent :

### **5.1. Verdissement et paysagement des espaces libres**

Les espaces non bâtis et non affectés au stationnement doivent être aménagés en espaces verts tels que définis ci-après avec un minimum de

- 15% de l'unité foncière en pleine terre dans le seul secteur UZa
- 25% de l'unité foncière en pleine terre dans le secteur secteur UZb
- 25% de l'unité foncière en pleine terre dans le secteur secteur UZi

### **5.2. Intégration des aires de stationnement**

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

## ARTICLE UZ 6 : STATIONNEMENT

### **6.1 Normes de stationnement automobile et deux roues motorisées ou les éco-mobilités**

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	1 place / 50m <sup>2</sup> de surface de plancher	
2. Hébergement hôtelier et touristique	1 place / chambre	Dans le cas de réhabilitation, la norme imposée est réduite à 1 place / 5 chambres
3. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place / 30m <sup>2</sup> de surface de plancher	Aucune place de stationnement n'est exigée pour les changements de destination ou les extensions de construction sous réserve que la superficie de plancher créé (changement ou extension) soit inférieure à 30 m <sup>2</sup> .
4. Artisanat et commerce de détail	1 place/30m <sup>2</sup> de surface de plancher de surface de vente, hors réserves	Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m <sup>2</sup> pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m <sup>2</sup> : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée.
5. 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	

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

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement d'urbanisme.

	Norme imposée
1. Habitation	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
2. Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 4 chambres
3. Commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	1 place deux-roues pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics autres que d'enseignement	1 place deux-roues pour 30 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum

## **SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### ARTICLE UZ 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines.

### ARTICLE UZ 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines.

## ZONE 2AU

### **Caractère de la zone :**

La zone 2AU est une zone d'urbanisation future à aménager après Modification ou Révision du Plan Local d'Urbanisme une fois connue les modalités d'équipements publics et les caractéristiques urbanistiques de la zone 2AU de Saint Jeume à vocation de développement économique

### **SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

#### **ARTICLE 2AU 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

##### **S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser auxquelles s'ajoutent :**

Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article 2AU 1 à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif et des ouvrages nécessaires à la mise en sécurité de ces risques face aux risques naturels (incendies de forêt, inondation...)

#### **ARTICLE 2AU 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser.

### **SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **ARTICLE 2AU 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines auxquelles s'ajoutent :

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

Non réglementé.

##### **3.2- Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 3 mètres.

Toutefois, la hauteur frontale ou différence de niveau entre le point haut et le point bas de l'ensemble de la construction (mesurée à partir du terrain naturel ou excavé) ne peut excéder 4,5 mètres à l'égout du toit.

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

Implantation des bâtiments le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile :

Les bâtiments doivent être implantés à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres

##### **3.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

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

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 6 : STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

**ARTICLE 2AU 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines.

**ARTICLE 2AU 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines.

## **TITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES**

## A/ DISPOSITIONS PARTAGEES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Ces dispositions complètent les dispositions générales édictées dans le titre 2 du présent règlement.

### SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE DP-A ET N 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

##### **Sont interdits dans l'ensemble des zones A et N :**

1. Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article DP A et N2 à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif et des ouvrages nécessaires à la mise en sécurité de ces risques face aux risques naturels (incendies de forêt, inondation...)
2. Toute construction ou occupation du sol non mentionnée à l'article DP A et N2 est interdite, notamment les dépôts à l'air libre de matériaux, déchets ou épaves de quelque nature que ce soit.
3. L'extraction de terre y est strictement interdite.
4. Les murs de soutènement autres que ceux liés à une occupation et utilisation du sol autorisée dans la zone.
5. Sont également interdites les zones de dépôt de ferraille, de matériaux, de déchets et d'épandage et de produits polluants

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

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

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

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 3 du présent règlement.

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

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 4 du présent règlement.

#### ARTICLE DP-A ET N 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

N'est pas réglementé

## SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE DP-A ET N 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

*Cf. règlement spécifique à chaque zone A ou N*

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

*Cf. règlement spécifique à chaque zone A ou N*

#### **3.2- Hauteur des constructions**

*Cf. règlement spécifique à chaque zone A ou N*

Les modalités d'application de la règle relative au calcul de la hauteur sont définies à l'article ~~DG 10-2 12-2~~ des dispositions générales.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 1 mètre de hauteur à partir du sol existant.

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

Les bâtiments doivent être implantés à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

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

*Cf. règlement spécifique à chaque zone A ou N*

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

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

*Cf. règlement spécifique à chaque zone A ou N*

### ARTICLE DP-A ET N 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### **4.1- Dispositions générales**

Tout travaux réalisé 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 la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile ; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum. Les soutènements seront constitués ou parementés de moellons du pays et recevront des plantations grimpantes ou retombantes.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Elles présenteront une simplicité de volume.

Les annexes sont des constructions maçonnées.

Aucun cabanon de type préfabriqué n'est autorisé.

#### **4.2- Les clôtures et les portails**

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres.

#### **4.3- Murs de bahut**

Le mur bahut ne peut avoir plus de 1,5 mètre de hauteur à partir du sol existant.

### ARTICLE DP-A ET N 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### **5.1 Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols**

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

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

### **5.2 – Mesures prises pour la conservation des individus végétaux**

Afin de protéger les systèmes racinaires et la frondaison des arbres conservés, des mesures d'évitement de travaux au pied des arbres de haute tige devront être prises. Le respect d'un périmètre suffisant autour des arbres concernés doit être garanti pour assurer leur pérennité et leur développement.

Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par un arbre.

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 aménagements réalisés dans les éléments bâtis ou paysagers, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées aux articles PE 3 et 4 du présent règlement.

### **5.3 – Mesures prises pour le verdissement**

Hors défrichement, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Aucun arbre ne doit être abattu. Lorsque cela est nécessaire pour des raisons techniques ou la faisabilité du projet, l'arbre abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol, de gabarit sensiblement identique, à raison de 2 pour 1.

Les plantes les plus allergènes identifiées par le Réseau national de surveillance aérobiologique (RNSA) (exemple : les cyprès et bouleau, etc.) doivent être proscrites.

## **ARTICLE DP-A ET N 6 : STATIONNEMENT**

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées à l'article 11.5 du titre 1 des dispositions générales du présent règlement.

Le règlement comporte des mesures pour la promotion du stationnement automobile et deux roues motorisées ou en éco-mobilité mentionnées à l'article PE2 du titre 2 du présent règlement d'urbanisme.

### **Règles générales applicables aux zones A et N**

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

## **SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE DP-A ET N 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

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.

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, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Le nombre d'accès doit être proportionnel à l'importance du trafic généré par l'opération : en cas de construction à usage d'habitation individuelle, la règle est la réalisation d'un seul accès véhicule par unité foncière.

Des pans coupés d'une emprise minimale de 2 mètres dans les clôtures pour dégager les vues et assurer la sécurité publique doivent être réalisés à l'intersection des chemins ouverts à la circulation automobile ainsi que sur les routes à lacets.

## **ARTICLE DP-A ET N 8 : DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

### **8.1 - Eau**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

### **8.2 - Assainissement**

#### Eaux usées – zones d'assainissement collectif

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

#### Eaux usées – Assainissement non collectif

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assainie suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

### **8.3 Eaux pluviales**

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. Les modalités d'application relatives à la rétention des eaux pluviales sont précisées à l'article DG8 du titre 1 des Dispositions Générales du présent règlement.

### **8.4 - Réseaux divers**

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

### **8.5 – Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des locaux fermés destinés au stockage des déchets ménagers et assimilés.

## B/ DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

### ZONE A

**Caractère de la zone :** *Cette zone 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 nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.*

#### SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

##### ARTICLE A 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

S'appliquent les Dispositions Générales du titre 1(DG1 à DG15), les dispositions de performance environnementale du titre 2(PE1 à PE4), les Dispositions Partagées des zones agricoles et naturelles dites AN (DP-AN1 à AN8) auxquelles s'ajoutent les dispositions spécifiques suivantes :

##### **1.1- Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserves de conditions particulières :**

###### Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans la zone A à l'exception de tous les secteurs Ao

- Les constructions de bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, du pastoralisme, des animaux et du matériel agricole et les constructions pour la production sous serre ou abri,
- l'aménagement, la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU régulièrement autorisé, y compris dans le cadre d'une habitation de l'adjonction de ses éléments complémentaires de confort/loisirs (piscines...),
- l'extension mesurée des bâtiments principaux à usage d'habitation ainsi que les annexes et les piscines qui lui sont liées, sous réserve de ne pas porter atteinte au site ni de créer de voirie et d'accès nouveau, respectant les conditions suivantes :
- La zone d'implantation des extensions, des annexes et des piscines est limitée à 15 mètres comptés à partir de la construction principale.
- La surface de plancher des extensions et des annexes est plafonnée à 30% de la surface de plancher existante et sans dépasser 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction et 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol après extension, par unité foncière. Ces constructions doivent être implantées dans un rayon de 10 mètres autour des bâtiments existants. Leur localisation ne doit pas porter atteinte à l'intégrité des surfaces cultivables,
- les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés,
- les serres tunnels inférieures à 1,80 mètres de haut sont exclues de toute emprise au sol.

###### Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans tous les secteurs Ao

- la construction d'une remise agricole par exploitation d'une superficie d'emprise au sol limitée à 45 m<sup>2</sup> et 3,5 mètres au point le plus haut de la construction en maçonnerie ou en pierre. Cette remise ne peut comporter qu'une seule fenêtre inférieure à 1 m<sup>2</sup> et son raccordement au réseau électrique n'est pas autorisé,

- les clôtures autorisées doivent disposer de fils ou filets à maille lâche tenus par des piquets et maintenant libre un espace de 30 cm de hauteur à compter du sol naturel,
- L'installation d'annexes et de serres tunnel, à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole. Les serres tunnels démontables sont autorisées. Les serres tunnels inférieures à 1,80 mètres de haut sont exclues de toute emprise au sol.

## ARTICLE A 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

N'est pas réglementé

## **SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### ARTICLE A 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles auxquelles s'ajoutent :

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

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- 20% pour les bâtiments agricoles d'exploitation, y compris les annexes.
- 10% pour les bâtiments d'habitation autorisés dans la zone, y compris les annexes
- 30% pour les serres tunnels de plus de 1,80 mètres de haut et qu'ils sont clos et couverts

#### **3.2- Hauteur des constructions**

Les modalités d'application de la règle relative à la hauteur des constructions sont définies à l'article DP A et N 3-2 des dispositions partagées.

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 7 mètres, hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions d'une remise agricole par exploitation est fixée à 3,50 mètres, hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé jusqu'au faîtage du toit.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 1 mètre de hauteur à partir du sol existant.

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

Les modalités d'application de la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques sont définies à l'article DP A et N 3-3 des dispositions partagées.

#### **3.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les modalités d'application de la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont définies à l'article DP A et N 3-4 des dispositions partagées.

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

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

### ARTICLE A 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser auxquelles s'ajoutent :

**Les clôtures et les portails**

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 1 mètre de hauteur à partir du sol existant.

**Murs de soutènement**

La hauteur des murs de soutènement nécessaires et autorisés est limitée à 1,50 mètres.

**ARTICLE A 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

**ARTICLE A 6 : STATIONNEMENT**

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

**SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

**ARTICLE A 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

**ARTICLE A 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

## ZONE N

**Caractère de la zone :** La zone N délimite les zones naturelles et les zones forestières. Ce sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En fonction de ses destinations, elle comprend 5 secteurs particuliers :

- Ng correspondant aux deux secteurs golfique de Châteauneuf
- Nh correspondant à des secteurs d'habitat diffus formant des groupes de construction au sein desquels l'extension limitée des constructions est portée à 250 m<sup>2</sup> de SDP
- Ns dites d'aires sportives
- Nx dites de zones naturelles accueillant des ouvrages techniques (stations de pompage et de traitement des eaux, bassins de rétention, déchèterie...)
- Ny délimitant le projet de parc relais inscrit au Plan de Déplacement Urbain de la Communauté d'Agglomération

### SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE N 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles auxquelles s'ajoutent :

**Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserves de conditions particulières :**

- la reconstruction à l'identique des constructions existantes légalement établies en cas de sinistre postérieur à la date d'approbation du PLU.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif,

#### Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans le seul secteur Ng

Les occupations et utilisations du sol d'emprise limitée liées ou nécessaires au fonctionnement et à l'entretien des espaces golfiques à l'exclusion de toute construction à usage de commerce et d'hébergement.

#### Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans le secteur N et Nh et à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12° :

- les constructions liées au pastoralisme,
- les extensions et les annexes (dont piscines) des bâtiments d'habitation légalement autorisés à la date d'approbation du PLU sous réserve :
  - que les piscines sur les parcelles supportant une construction à usage d'habitation légalement autorisée à la date d'approbation du P.L.U. sous réserve que la piscine soit alimentée par le réseau d'eau public et qu'elle soit implantée dans un rayon de 30 mètres autour de la construction d'habitation l'autorisant.
  - que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 30m<sup>2</sup> ;
  - que les garages soient accolés au bâtiment principal
  - que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 ;
  - que les annexes soient incluses dans un rayon de 30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant ;

- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 10 % de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas :
  - en zone N, un total de 150 m<sup>2</sup> (existant + extension) de surface de plancher après extension, par unité foncière ;
  - en secteur Nh, un total de 250 m<sup>2</sup> (existant + extension) de surface de plancher après extension, par unité foncière

#### Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans le seul secteur Ns

- les équipements collectifs de sports et de loisir (vestiaires, tribunes, locaux de rangement et d'accueil), d'emprise limitée, dès lors que le projet participe au développement des activités de loisirs, sportives et récréatives existant sur la zone et à condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone.
- les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement liées.

#### Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans le seul secteur Nx

Les occupations et utilisations du sol liées ou nécessaires aux ouvrages techniques de traitement et de valorisation de l'eau potable

#### Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans le seul secteur Ny

Les constructions, occupations et utilisations du sol liées ou nécessaires à la construction et l'exploitation du Parc Relais et de covoiturage de Pré du Lac.

## ARTICLE N 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

N'est pas réglementé

## **SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### ARTICLE N 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles auxquelles s'ajoutent :

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

N'est pas réglementé

#### **3.2- Hauteur des constructions**

Les modalités d'application de la règle relative à la hauteur des constructions sont définies à l'article DP A et N 3 des dispositions partagées.

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres

La hauteur maximale des annexes est fixée à :

- une hauteur de 3 mètres à l'égout et 4 mètres au faîtage pour une dépendance, extension rattachée au bâtiment principal et communiquant par une porte
- une hauteur de 2,5 mètres à l'égout du toit et 3,5 mètres au faîtage pour les annexes, extension non contiguë ou sans communication par une porte au bâtiment principal.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 1 mètres de hauteur à partir du sol existant.

La hauteur des murs de soutènement nécessaires et autorisés à l'article N1 est limitée à 1,50 mètres.

**3.3- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

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

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

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

N'est pas réglementé.

**ARTICLE N 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

**ARTICLE N 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

**ARTICLE N 6 : STATIONNEMENT**

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

**SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

**ARTICLE N 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

**ARTICLE N 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.



## TITRE 5 : LEXIQUE

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

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

Les accès doivent être réalisés en terrain stabilisé au débouché des voies publiques sur une longueur d'au moins 25 mètres.

- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

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

\* dépendance - extension accolée à la construction principale et communiquant avec elle à travers une porte

\* annexe - extension discontinue à la construction principale ou ne communiquant pas avec elle par une porte.

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

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

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

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

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

- **Desserte** : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

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

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

- **Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...). Il s'agit des emprises existantes ou à créer.

- **Emprise au sol** : L'emprise au sol correspond à la surface des bâtiments ou des constructions qui repose au sol et qui dépasse de plus de 0,6 mètre par rapport au terrain naturel. Les piscines sont comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol, les bassins de rétention en sont exclus.

- **Hauteur des constructions**

*Hauteur absolue :*

La hauteur d'une construction est mesurée :

- à l'égout du toit (tuiles canal ou gouttière) lorsqu'il s'agit d'une toiture en pente.
- à la partie supérieure de l'acrotère lorsqu'il s'agit d'une toiture terrasse.

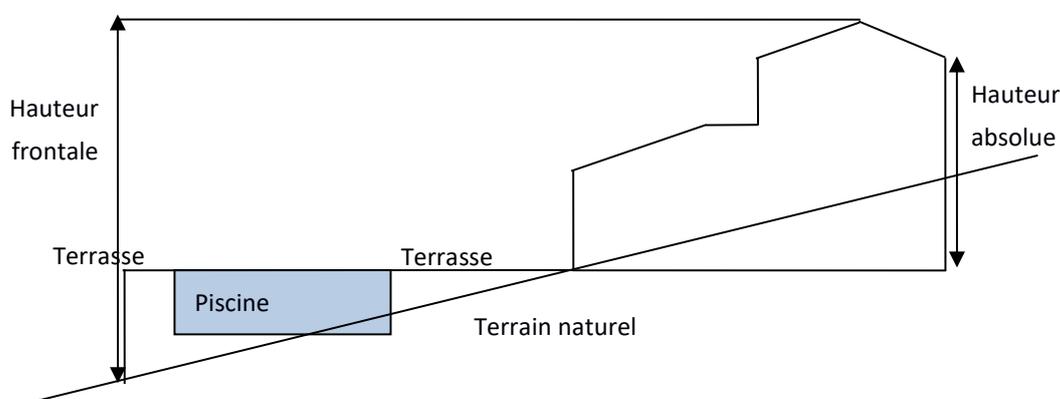
Cette hauteur est calculée :

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

*Hauteur frontale :*

La hauteur frontale (ou différence de niveau entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'ensemble du projet hors clôture) est mesurée à partir du terrain naturel ou excavé, jusqu'au niveau du faitage le plus haut. Elle inclut les différents niveaux de la construction pour les toitures en pentes et jusqu'au niveau de l'acrotère pour les toitures terrasses, y compris les murs de soutènement des terrasses et des piscines créés à l'occasion du projet si ils sont en continuité de la construction.

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition qu'ils n'excèdent pas 0,50 mètre au-dessus du niveau de la toiture.



- **Logement de fonction** : lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

- **Logement social** : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.320-5 du Code de la construction et de l'habitation

- **Mur de 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 édifée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

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

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

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

- **Plantations privilégiées :**
  - les espèces méditerranéennes seront favorisées,
  - les espèces invasives et allergènes sont interdites (exemple : cyprès, mimosa, ailante)
  - le long des vallons, les essences constitutives des ripisylves (végétation de bord des eaux) devront constituer 80% du couvert végétal.
  
- **Sol naturel :** il s'agit du sol existant avant travaux.
  
- **Terrain ou unité foncière :** ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie publique.

## ANNEXE

**NUANCIER DE COULEUR APPLICABLE AUX BATIMENTS SITUES DANS LA ZONE  
UA - ETUDE DES COULEURS DES FAÇADES ET VOLETS DES MAISONS DU  
VILLAGE DE CHATEAUNEUF**

**COMMUNE DE CHATEAUNEUF DE GRASSE**

**ETUDE COULEURS  
DES FACADES ET VOLETS DES MAISONS  
DU VILLAGE**

MARS 1988

Louis GONDRAN  
Architecte D.P.L.G.  
13, impasse Jeu de Ballon  
06130 GRASSE  
Tél 93.36.10.28

## NOTICE DESCRIPTIVE

---

Les conseils qui suivent s'appliquent à tous les immeubles anciens sans exception, qu'ils soient en maçonnerie enduite, en pierre ou en autre matériau.

Si au cours d'une opération de réfection ou de construction, un vestige présentant un intérêt historique ou architectural était mis à jour, le propriétaire et l'entrepreneur avertiront la mairie.

### Pierre

La pierre de taille appareillée doit rester apparente partout où elle a été employée. Elle ne doit donc pas être recouverte d'un enduit ou d'un badigeon ou d'une peinture quelconque.

En matière de ravalement, seuls sont autorisés les lavages, la pierre devant être décapée à l'eau, sans produit chimique autre que le potassium très dilué - et elle devra être abondamment lavée après le décapage. L'emploi des appareils à pression est strictement proscrit, étant donné la fragilité de la pierre de la région.

La retaille des parements à l'outil n'est pas autorisée.

Ces prescriptions s'entendent pour toutes les parties en pierre : façades entières, soubassements, parements droits, chaînes d'angles, encadrements de fenêtres, corniches, etc...

Lorsque certaines parties en pierre de taille sont en mauvais état, leur restauration ne peut se faire qu'en remplaçant les parties usées par des pierres de même dimension et de même provenance. Au cas où la carrière n'existerait plus, la pierre de remplacement doit être semblable comme aspect, comme couleur et comme grain à celle d'origine.

### Brique

Dans les constructions anciennes du village, ce matériau n'a, en général, jamais été laissé apparent.

Par contre, certains éléments tels que soubassements, encadrements de baies, etc.. sont construits en brique appareillée. Leur restauration se fera avec des briques d'aspect semblable, si possible de récupération.

### Joints

Les joints doivent être exécutés au mortier de chaux, avec des sables de couleur claire, légèrement grenu à l'exclusion du sable gris. Le ton de ce mortier devra se rapprocher le plus possible de celui des pierres à rejointoyer et dans tous les cas ne pas constituer de contraste.

Les joints ne doivent pas être lissés au fer mais grattés et ne doivent pas déborder sur la pierre.

Lorsque les pierres du parement sont épauffrées, avec des arêtes irrégulières, les joints ne doivent pas présenter une surface parfaitement droite, mais s'adapter aux irrégularités du matériau.

#### Enduits

Les enduits de finition doivent être exécutés au mortier de chaux grasse ou au mortier de chaux hydraulique (la chaux de Saint-Astier par exemple)

Les sables utilisés pour la composition de ces mortiers pourront être de deux sortes :

- sable de rivière, dans le cas où il est prévu un badigeon à la chaux pour teinter les façades.
- sable de carrière, dont la couleur fait partie de la palette de couleur des maisons du vieux village, tels que les sables des carrières de la Malle, de Biot, de Roquefort-les-Pins, etc...

Dans tous les cas, l'enduit de finition sera frotté et gratté et non projeté.

Pour tout ravalement de maçonnerie enduite, les précautions suivantes devront être observées :

- Le décroulage devra s'effectuer jusqu'à la pierre, les joints ensuite brossés et lavés.
- L'enduit de redressage au mortier bâtard ne sera pas trop richement dosé pour éviter les retraits.
- Dans le cas de charges d'enduit importantes, celles-ci devront être obtenues par des passes successives d'enduit en observant chaque fois le temps de prise nécessaire.

Le nu de façade doit être respecté et l'enduit ne doit pas être l'occasion de créer des ruptures d'aplomb : surcharges autour des encadrements de baies, ou des chaînes d'angles.

Le même matériau de façade doit régner sur rue, cour ou jardin.

#### Façades - Les Couleurs

Le choix des couleurs pour les façades du Village Ancien revêt une grande importance et un soin tout particulier doit être apporté pour les peintures extérieures sur rue et sur cour, qu'il s'agisse des enduits de façades, des menuiseries, des volets, etc... Il n'est pas possible de définir de façon précise la gamme des couleurs autorisées et celles qui sont prohibées. En effet les interprétations du règlement pourraient aboutir à l'opposé du but recherché. La palette mise à la disposition des propriétaires reprend les couleurs existantes dans le village.

En conséquence, toute exécution d'enduits et de badigeons de façades, de peintures de menuiseries extérieures, de couleur nouvelle apportée sur une façade devra faire l'objet de présentation d'échantillons in situ pour approbation.

Les peintures vinyliques ou acryliques sont déconseillées, sauf dans les cas de façades modernes.

Les peintures brillantes et les peintures plastiques ne sont pas autorisées dans le cadre de la présente opération.

Eléments décoratifs

Il va de soi que tout décor de façade sera précieusement conservé ou restauré, à l'occasion des ravalements.

\*\*\*\*\*

CHATEAUNEUF DE GRASSE

PALETTE . TEINTES VOILETS



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12

CHATEAUNEUF DE GRASSE

PALETTE - TEINTES VOLETS



13



14



15



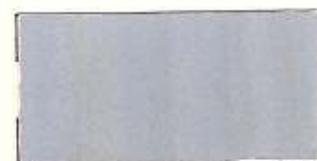
16



17



18



19



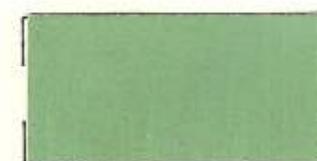
20



21



22



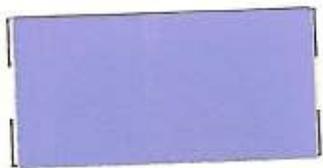
23



24

CHATEAUNEUF DE GRASSE

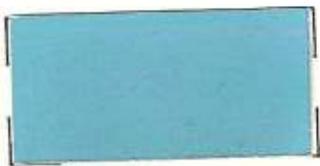
PALETTE . TEINTES VOILETS



25



26



27



28



29



30



31



32



33



34



35



36

CHATEAUNEUF DE GRASSE

PALETTE . TEINTES FACADES



1



2



3



4

ES. 8



5



6



7



8



9



10



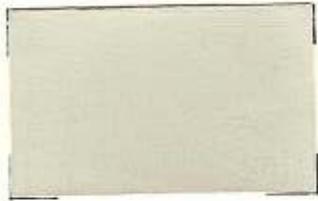
11



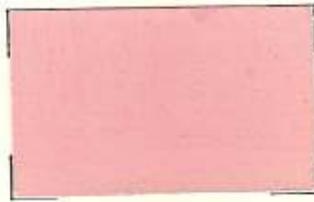
12

CHATEAUNEUF DE GRASSE

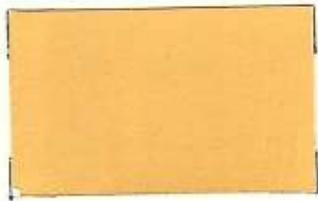
PALETTE . TEINTES FACADES



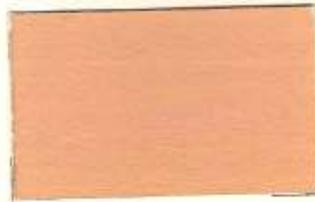
13



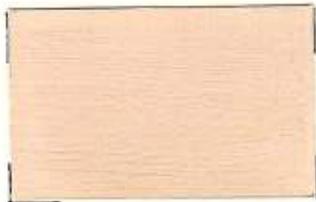
14



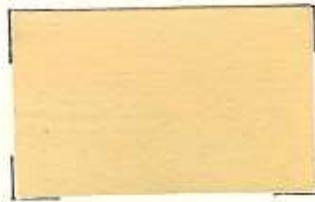
15



16



17



18



19



20



21



22

COMMUNE DE CHATEAUNEUF DE GRASSE

RAVALEMENT DES FACADES  
DU VILLAGE ANCIEN

Mars 1988

L. GONDRAN  
Architecte D.P.L.G.  
13, impasse Jeu de Ballon  
06130 - GRASSE  
Tél : 93.36.10.28