

COMMUNE DE VALLAURIS GOLFE-JUAN

Département des Alpes-Maritimes



DECLARATION DE PROJET

**EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU
POUR LA RÉALISATION D'UNE AIRE DE
STATIONNEMENT
ZONE D'ACTIVITÉS SAINT-BERNARD
(PARC DES MOULINS I)**

2b

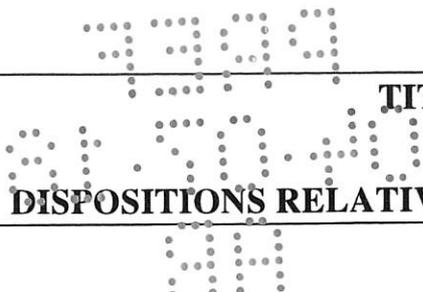
Règlement

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 20 décembre 2006

Enquête publique du 22 janvier 2018 au 23 février 2018

Approbation de la déclaration de projet par délibération du Conseil Municipal du 15 juin 2018





TITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE VI - ZONE UZ

Elle correspond aux diverses zones d'activités de la commune. Il est créé quatre secteurs :

- UZa, à Saint Bernard, à vocation d'activités d'artisanat, de commerces et de services, et d'hôtellerie,
- UZb, au Plan, à vocation d'activités commerciales,
- UZc, à Font des Horts, à vocation de commerces et de services,
- UZd, au Fugueiré à vocation de commerces.

La vigilance en matière de risques naturels est l'affaire de tous et doit notamment s'exercer dans l'acte de construire. Par conséquent, les pétitionnaires sont invités à consulter impérativement les dispositions régissant la constructibilité contenues dans :

- le plan de prévention des risques d'inondation, annexé au dossier de PLU approuvé le 20 décembre 2006, sous le n° 6. 6 ;
- le plan de prévention des risques d'incendies de forêt, annexé au dossier de mise à jour du PLU n°2 du 1^{er} octobre 2012, sous le n°6.2.4.

Ces documents sont consultables en mairie au service urbanisme et sur le site internet de la ville :

www.vallauris-golfe-juan.fr/

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toute construction ou tout aménagement, sur une bande de 10 mètres à partir de l'axe des vallons non recouverts tels que figurés sur la carte « le lit des vallons » (p.32), à l'exception des travaux sur bâtiment existant ne créant ni emprise au sol, ni surface de plancher, des ouvrages de franchissement et des travaux et ouvrages nécessaires aux services publics. En zone rouge du PPRI, les ouvrages de franchissement sont autorisés avec prescriptions, conformément au règlement du PPRI. Sous la dénomination d'ouvrage de franchissement, seules les constructions de type pont, ponceau ou passerelle pourront être acceptées, à l'exclusion des remblais, même busés. Ces ouvrages devront être dimensionnés de façon à

permettre le libre écoulement des crues sans réduction de débit par rapport à l'état initial du vallon ;

- les constructions à usage hôtelier et de résidences avec services dans les secteurs UZb, UZc et UZd ;
- Dans la zone non altius tollendi délimitée au plan de zonage, toutes constructions et aménagements à l'exception des constructions et aménagements à usage de stationnement sont interdites
- les abris légers et les constructions à usage d'habitation légère de loisirs ;
- les constructions à usage agricole et les serres ;
- les caravanes isolées ;
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les parcs d'attractions ;
- les carrières ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ;
- les aires de stockage ;
- les constructions bois sont interdites dans les zonages R, B1 et B1a du PPRIF annexé le 1^{er} octobre 2012 au PLU mis à jour (cf. annexe n°6.2.3 du dossier de PLU mis à jour) ;
- les constructions à usage d'habitation, hormis les logements de fonction, à raison d'un seul par activité et à la double condition qu'il ne représente pas plus de 60 m² de SP et qu'il soit nécessaire au fonctionnement de l'entreprise ou au gardiennage du matériel de celle-ci ;
- les constructions à usage industriel dans les secteurs UZb, UZc et UZd ;
- les constructions à usage de stationnement isolées dont la hauteur à l'égout de couverture est supérieure à 3 mètres.

ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'artisanat si elles relèvent de l'artisanat d'art dans les secteurs UZb, UZc et UZd ;

- les affouillements et les exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone et leur accès ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UZ 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 6 mètres de largeur à une voie publique ou privée. Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire à la fois aux exigences :

- de défense contre l'incendie ;
- de sécurité,
- de ramassage des ordures ménagères.

Dans les secteurs exposés au risque d'incendie de forêt, situés dans les zones réglementées du P.P.R.I.F. :

Les pétitionnaires sont invités à consulter impérativement les dispositions en matière d'accès et de voirie contenues dans le règlement du P.P.R.I.F. approuvé le 21 juin 2012 et annexé en tant que servitude d'utilité publique au dossier de PLU mis à jour le 1^{er} octobre 2012 sous le numéro n° 6.2.3.

Ces dispositions s'ajoutent à celles applicables dans tous les secteurs et sont opposables directement aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous travaux de branchement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone, non destinés à desservir une construction régulièrement édifiée ou une installation autorisée, sont interdits.

Eau :

Toute construction régulièrement édifiée ou installation autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées et eaux vannes :

Toute occupation du sol ou construction admise à l'article UZ 2 et requérant un système d'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques, conformément aux réglementations en vigueur.

Pour les installations classées tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autre que domestique, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées, avant de rejoindre le milieu naturel.

L'évacuation des eaux usées et eaux vannes dans les fossés ou dans les vallons est interdite.

Eaux pluviales :

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Tout terrain recevant une construction ou un lotissement devra comporter les ouvrages nécessaires pour collecter les eaux pluviales et les évacuer gravitairement dans le réseau public.

Dans tous les cas, il exigé la réalisation d'un bassin de rétention suivant la réglementation communale en vigueur.

Déchets :

Toute nouvelle construction devra prévoir un local permettant le stockage, la manutention et le nettoyage des bacs roulants nécessaires à la collecte des ordures ménagères et des emballages.

Ce stockage sera réalisé conformément au règlement sanitaire départemental et permettra d'entreposer et de déplacer les bacs de manière aisée :

- soit à l'extérieur des bâtiments, dans un local spécifiquement aménagé,
- soit à l'extérieur des bâtiments dans une construction spécifique ou sur une aire de stockage minéralisée et délimitée.

Autres installations techniques :

Toutes les installations nouvelles depuis les voies publiques jusqu'aux constructions doivent être enterrées.

ARTICLE UZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Dans l'ensemble des secteurs :

- les équipements collectifs, les équipements publics, les installations et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public peuvent *s'implanter* :
 - à l'alignement ou en retrait des voies publiques,
 - en limite ou en retrait des voies privées.
- les parkings en sous - sol des équipements collectifs et des équipements publics peuvent s'implanter :
 - à l'alignement ou en retrait des voies publiques,
 - en limite ou en retrait des voies privées.

- Emprises et voies publiques :

Toute construction, devra s'implanter en tout point à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement.

Pour les parcelles frappées d'un alignement repéré au plan d'alignement, d'une servitude au titre de l'article L.151-41 1° du code de l'urbanisme (anciennement L.123-2-c) ou d'un emplacement réservé repéré sur les plans graphiques et listés dans la pièce IV du dossier de modification simplifiée n° 1, toute construction, devra s'implanter en tout point à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement futur.

Toute construction devra s'implanter en tout point à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement de la RD 435.

En secteur UZd, toute construction devra s'implanter au-delà de la marge de recul figurant sur le document graphique n° 3a.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé (Voir illustration de la règle à la page 59).

- Voies privées :

Toute construction, devra s'implanter en tout point à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise de la voie privée.

En secteur UZd, toute construction devra s'implanter au-delà de la marge de recul figurant sur le document graphique n° 3a.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé (Voir illustration de la règle à la page 59).

ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction, y compris les piscines, bassins et plans d'eau, devra s'implanter en tout point à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

Les constructions liées au stationnement des véhicules sont autorisées au droit des limites de l'unité foncière.

Les équipements collectifs, les équipements publics, les installations et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être éloignés l'un de l'autre d'au moins :

- 10 mètres dans les secteurs UZa, UZb et UZd,
- 5 mètres dans le secteur UZc.

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL

Dans tous les secteurs, les équipements collectifs, les équipements publics, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article.

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

- 50 % en secteur UZa,
- 30 % en secteur UZb,
- 60 % en secteur UZc,
- 20 % en secteur UZd.

ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades, du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Seule l'excavation nécessaire pour la réalisation de la rampe d'accès au garage en sous-sol ne sera pas prise en compte pour le calcul de la hauteur.

Dans tous les secteurs UZ, la hauteur ne pourra excéder 9 mètres, hormis pour les exceptions visées ci-dessous.

Pour les constructions isolées à usage de stationnement la hauteur ne devra pas excéder 3 mètres mesurée du point le plus bas du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau du toit.

Dans le secteur UZa, la hauteur des constructions à destination hôtelière ne devra pas excéder 12 mètres.

La hauteur des équipements collectifs et des équipements publics est mesurée en tout point des façades, du point le plus bas du sol naturel ou excavé, jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne devra pas excéder 12 mètres.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,50 mètre de hauteur au-dessus du sol.

La hauteur des murs d'encuvement des piscines, bassins, plans d'eau ne peut excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel avant travaux. Dans le cas de piscines à débordement, la hauteur ne devra pas excéder 1 mètre.

La hauteur fixée ci-dessous relative aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UZ 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

Les constructions doivent contribuer à l'harmonie de leur environnement par les bonnes proportions de leur volume et de leurs éléments de façades ainsi que par la qualité des matériaux mis en œuvre et par le choix des couleurs employées pour leur embellissement.

Les bâtiments et ouvrages annexes doivent être aussi soignés que les bâtiments principaux et s'harmoniser entre eux, tant par le choix des matériaux que par celui des couleurs et la qualité des finitions.

Les panneaux capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques seront intégrés dans la composition architecturale ou installés au sol entourés de végétaux.

Toitures :

Sont autorisés :

- des toitures terrasses non accessibles, à l'exception de celles accueillant du stationnement ;
- des toitures planes et inclinées de 25 à 30 % avec un ~~couvrement en tuile canal~~.

Les tuiles mécaniques plates et les matériaux métalliques non peints sont interdits.

Façades :

Les façades seront maçonnées et recouvertes d'un enduit. Les parements bois sur façades maçonnées sont autorisés, à l'exception des bois exotiques et du pin douglas et sous réserve de respecter les dispositions constructives contenues à l'annexe 1 du règlement du PPRIF.

Les façades préfabriquées et métalliques sont interdites.

Il est rappelé que les constructions bois sont interdites dans les zonages R, B1 et B1a du PPRIF annexé le 1^{er} octobre 2012 au PLU mis à jour (cf. annexe n°6.2.3 du dossier de PLU mis à jour).

Les climatiseurs, les pompes à chaleur et les paraboles en façade sont interdits. Les climatiseurs et pompes à chaleur devront être intégrés dans le bâti.

Les murs végétaux sont autorisés dans la composition architecturale.

Coloris :

Le nuancier de référence est celui qui figure à l'article 12 des dispositions générales du présent règlement.

Dans le cas de couleurs spécifiques, nécessaires à l'activité occupant les constructions et différentes du nuancier communal, ces couleurs ne pourront représenter que 15 % des façades.

Clôtures :

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut surmonté d'un grillage.

Les clôtures pleines ou opaques sont interdites.

Murs de soutènement :

Pour les murs de soutènement, les enrochements sous forme de murs cyclopéens sont interdits.

Les murs de soutènement et clôtures comporteront des dispositifs destinés à assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public :

Ils devront être intégrés au mieux dans leur environnement de façon à diminuer au maximum leur impact visuel.

ARTICLE UZ 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement et la manœuvre des véhicules qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Les règles de construction sont les suivantes :

- sans objet pour les constructions de moins de 100 m² de surface de plancher,
- pour les constructions de plus de 100 m² de SP à usage de commerce (restaurants compris) ou de bureau, au minimum 1,5 place de stationnement automobile et 1 place de stationnement deux roues pour 40 m² de SP,
- pour les constructions de plus de 100 m² de SP à usage d'artisanat ou d'entrepôt, au minimum 1,5 place de stationnement automobile et 0,5 place de stationnement deux roues pour 40 m² de SP,
- pour les établissements hospitaliers, les cliniques ou les maisons de retraite, au minimum 1,5 place de stationnement véhicule léger par lit et 10 places de stationnement deux-roues,
- pour les hôtels ou les résidences avec services : au minimum 1 place de stationnement par chambre ou logement et 0,5 places de stationnement deux-roues par chambre ou logement.
- Pour tous les autres établissements recevant du public non visés ci-avant (les salles de réunion ou de spectacle,...) comprenant plus de 50 places de capacité d'accueil : au minimum 2 places de stationnement véhicule et 0,5 place de stationnement deux-roues pour 10 places de capacité d'accueil.

ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute occupation du sol, ainsi que les dalles de couverture des aires de stationnement réalisées en sous-sol devront être traitées en espaces verts, plantés d'arbres d'au moins 1.50 m de haut.

Les espaces libres sont définis et calculés selon l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

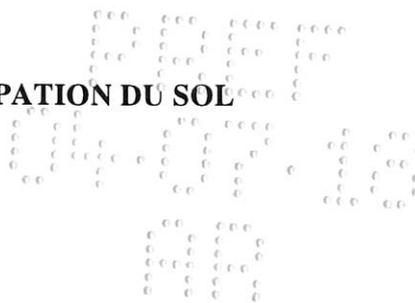
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de plus de 1,50 mètre de haut destiné à devenir un arbre de haute futaie pour 4 places de stationnement. Ces arbres seront répartis régulièrement entre les places de stationnement et non pas uniquement regroupés.

Les espaces libres intérieurs et les marges de reculement seront aménagés en espace planté.

Au minimum 30 % de la surface de l'îlot de propriété doit être traité en espace libre sans imperméabilisation du sol.

ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.



7399
81 70 40
99