

La Colle sur Loup

PLAN LOCAL D'URBANISME

1.B - REGLEMENT D'URBANISME



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

Prescription de l'élaboration du PLU : le 30 avril 2014

Arrêt de l'élaboration du PLU : le 21 juillet 2016

Approbation du PLU : le 06 juillet 2017

Modification du PLU : le 14 mars 2024



SOMMAIRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1 : Cadre du Règlement d'Urbanisme dans le PLU.....	4
2 : Dispositions générales du Règlement d'Urbanisme	5
A/ PORTEE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME	7
B/ EXPOSITION AUX RISQUES	9
C/ EXPOSITION AUX NUISANCES	13
D/ NORMES DE LA REGLEMENTATION GENERALE APPLICABLE	14
E/ MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE FONCTIONNELLE.....	19
F/ MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE SOCIALE	20
G/ LEXIQUE	23
H/ PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE.....	29
I/ VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER.....	31
3: Dispositions Particulières du Règlement d'Urbanisme	39
DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES URBAINES.....	41
DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE UV (Zone Urbaine du Village).....	49
DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE UC (Zone Urbaine en Couronne du Village)	57
DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES ECONOMIQUES (UE).....	61
DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AU (A URBANISER EN EXTENSION DU CENTRE VILLAGE)	65
DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	67
DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES A (AGRICOLES).....	73
DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES N (NATURELLES)	77
3 : Annexes du Règlement d'Urbanisme	81
A/ LE REGLEMENT ET LE DOCUMENT GRAPHIQUE	83
B/ CAHIER DE RECOMMANDATIONS	87
LES ELEMENTS DE TOITURES	88
LES FACADES.....	92
LES PORTES	96
LES CLOTURES	99
LES NUISANCES ET LE BON VOISINAGE.....	101
LES PLANTES ET LES ESPECES VEGETALES A PRIVILEGIER	103

1 : Cadre du Règlement d'Urbanisme dans le PLU

Le présent Règlement écrit au premier semestre 2016 est établi conformément au Code de l'Urbanisme dans la version actualisée au Décret du 28 décembre 2015 (dite loi ALUR).

Dans cette nouvelle version, le Règlement comporte trois volets :

1. Les Dispositions Générales qui s'appliquent à toutes les zones urbaines
2. Les Dispositions Particulières pour chacune des zones urbaines
3. le Cahier de Recommandations non opposable aux tiers

2 : Dispositions générales du Règlement d'Urbanisme

A/ PORTEE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

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

- la Directive Territoriale d'Aménagement (D.T.A.) des Alpes-Maritimes, approuvée par décret du 02 décembre 2003 ;
- le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis CASA
- la loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages ;
- la loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau » ;
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont reportées sur un document annexé au plan local d'urbanisme ;
- les périmètres qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, sur le document graphique du PLU dit Annexes,
- les zones d'application du droit de préemption urbain (général et renforcé) instauré par délibération du Conseil Municipal.

ARTICLE 2 – CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU

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

1. Les zones urbaines dites zones U

a/. la zone Urbaine du Village **UV** délimitée par un tireté est repérée par l'indice UV au plan, comprenant 3 secteurs **UV1, UV2 et UV3** pouvant comprendre des secteurs gabaritaire avec des spécificités réglementaires et graphiques (polygone d'implantation) uniquement applicables auxdits secteurs

b/. la zone Urbaine en Couronne du Village **UC** délimitée par un tireté est repérée par l'indice UC au plan, comprenant 2 secteurs **UC1 et UC2**

c/. la zone Urbaine Economique **UE** délimitée par un tireté est repérée par l'indice UE au plan ; comprenant 2 secteurs **UE-M** (Montmeuille) et **UE-P** (zone d'activités de la Pénétrante de Cagnes)

2. **La zone à urbaniser** dite zones **AU**, délimitée par un tireté et repérée par l'indice AU au plan.

3. **Les zones agricoles**, dites zones **A**, délimitées par un tireté et repérées par l'indice A au plan.

4. **Les zones naturelles**, dites zones **N** :

- la zone **N** délimitée par un tireté est repérée par l'indice N au plan représentant les parties faiblement urbanisées de la Commune et sous-équipées en réseaux techniques urbains et comprend notamment le Parc Départemental des Rives du Loup.
- la zone **Npr** délimitée par un tireté est repérée par l'indice Npr au plan représentant les parties naturelles et protégées pour leur intérêt écologique.

De plus, le PLU de la Colle-sur-Loup comprend 5 Sites de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées – STECAL - dans lesquelles sont autorisées des constructions particulières :

* sites d'hébergement de plein air

- **Nc-a** - STECAL du terrain de camping du bas de Montgros
- **Nc-b** - STECAL du terrain de camping du massif de Montmeuille

* sites d'activités de loisirs

- **NI-a** - STECAL du parc de loisirs de Montmeuille
- **NI-b** - STECAL du Ludiparc de la Colle-sur-Loup

* aire d'Accueil des Gens du Voyage

- **Ngv** - réalisation d'une Aire communale d'Accueil des Gens du Voyage route du Pont De Pierre

Les documents graphiques comportent également :

- les Espaces Boisés Classés (**EBC**) à conserver, à protéger ou à créer, définis au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- les prescriptions particulières pour protéger les éléments d'intérêt patrimonial, architectural et urbain, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme recensés dans le volet patrimoine et paysage du titre 2 du présent règlement,
- les éléments patrimoniaux végétaux identifiés au titre des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme recensés dans le volet patrimoine et paysage des Dispositions Générales,
- les Emplacements réservés destinés aux infrastructures et superstructures d'intérêt général, et aux espaces publics et végétaux au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.
- les Linéaires de sauvegarde de la diversité commerciale, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme ;
- les Périmètres de Mixité Sociale, au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme
- les Servitudes de Mixité Sociale, au titre de l'article L.151-41-4 du Code de l'Urbanisme dont les règles sont édictées au titre 2 du présent règlement
- les périmètres des secteurs concernés par un risque naturel (inondation-incendie) pour lesquels des règles de précaution sont édictées dans les Dispositions Générales.
- Les secteurs gabaritaires comprenant des polygones d'implantation.

B/ EXPOSITION AUX RISQUES

LE RISQUE INONDATION ET RUISSELLEMENT

ARTICLE 3 -PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS INONDATIONS

Le Plan de Prévention des Risques (P.P.R) Naturels Inondation des vallons du Défoussat et du Loup, approuvé par arrêté préfectoral du 20 Juillet 2000, est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent P.L.U.

Ce document distingue deux types de zones

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

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

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

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

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

ARTICLE 4 -MISE EN SECURITE DES OUVRAGES SOUTERRAINS DES ZONES INONDABLES

Pour les constructions existantes :

Il est recommandé la réalisation de batardeaux protégeant la construction devant toutes les ouvertures présentant un ouvrage souterrain de stationnement ou de cave. Ce système doit présenter un fonctionnement indépendant du réseau énergétique, synchronisé avec la pression hydraulique.

Il doit être positionné de façon à permettre la mise en sécurité et l'étanchéité de ces ouvrages.

Les moyens d'accès doivent permettre une évacuation des personnes de l'intérieur en toutes circonstances (ouverture vers l'intérieur des portes de garage notamment pour libérer l'accès nonobstant le degré de pression de l'eau).

ARTICLE 5 -MISE EN SECURITE DES DISPOSITIFS TECHNIQUES INONDABLES

En cas d'installation inévitable de local technique sous le niveau d'inondation, il est exigé une étanchéité du local et de ses accès hors eau pour leur rôle d'espace refuge supplémentaire ainsi que la protection des équipements nécessaires au fonctionnement du bâtiment.

ARTICLE 6 -REDUCTION DU RUISSELLEMENT URBAIN

Afin de maîtriser les conditions d'écoulement des eaux pluviales, les imperméabilisations nouvelles seront soumises à la création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou d'infiltration ainsi ce que celles existantes en l'absence desdits ouvrages si cela modifie notablement les conditions de ruissellement.

Réalisation

L'aménagement de **rétention** des eaux pluviales devra comporter :

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

La conception de ces dispositifs sera du ressort du maître d'ouvrage, qui sera tenu à une obligation de résultat, et sera **responsable du fonctionnement** des ouvrages.

Dimensionnement

Afin que les dispositifs contribuent efficacement à la prévention des inondations, la capacité de rétention sera égale au volume d'eau ruisselant sur les surfaces actives (S_a exprimées en m^2) alimentant le dispositif pour un évènement pluvieux de $60,4mm^*$ majoré d'un coefficient de sécurité de 1,3, soit un coefficient arrondi à 0,08.

Le calcul du volume de rétention (V_r exprimé en m^3) se fera alors comme suit :

$$V_r = S_a \times 0,08$$

**Quantité de pluie incidente par mètre carré (l/m^2 ou mm/m^2) donnée par l'instruction technique de 1977 pour une pluie de retour décennale et de durée 60mn.*

Déversement - Raccordement

Le déversement d'eaux pluviales sur la voie publique est formellement interdit. En cas de non-respect, le propriétaire sera mis en demeure d'effectuer les travaux nécessaires de raccordement au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

Le débit de fuite du réservoir de rétention qui est dirigé vers un système d'infiltration ou le réseau d'eaux pluviales ne peut dépasser un litre par seconde (1 l/s).

En matière d'eaux pluviales, conformément aux dispositions du règlement départemental de voirie : « Nul ne peut, sans autorisation préalable, rejeter sur le domaine public routier départemental et ses dépendances les eaux provenant de propriétés riveraines en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'y écoulent naturellement sans que la main de l'homme n'y ait contribué. Le volume ou le débit des eaux de ruissellement issues des propriétés riveraines après travaux et dirigées vers les fossés des routes départementales ne peut, en aucun cas, être supérieur à celui généré par le terrain nu ».

Dans les cas B et C, le débit généré dans un exutoire par une construction neuve ou une reconstruction ne pourra excéder 2 l/s.

Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux, ainsi qu'à toutes les surfaces non bâties qui contribuent à l'aggravation du ruissellement (tels que les parkings imperméabilisés, terrasses au sol, etc...).

Cas A - En l'absence d'exutoire :

En l'absence d'exutoire, les eaux doivent nécessairement être infiltrées sur l'unité foncière. Le dispositif d'infiltration sera adapté aux capacités des sols rencontrés sur le site.

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

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

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

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

Cas B - En présence d'un exutoire privé :

Lorsque l'exutoire privé présente un intérêt général comme celui d'écoulement d'eaux pluviales provenant également du domaine public, les caractéristiques du raccordement seront nécessairement validées par le service d'urbanisme municipal.

Cas C - En présence d'un exutoire public :

Le pétitionnaire doit se raccorder à l'exutoire public.

Les ouvrages de déversement des eaux pluviales devront être construits de manière à permettre un écoulement conforme au débit imposé par le présent règlement.

Le raccordement à un caniveau ne pourra être autorisé qu'en trop plein, avec un débit de deux litres par seconde (2 l/s) sans énergie et sans rejet en dehors de la zone du caniveau.

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

Le raccordement direct au collecteur général est interdit.

Un moyen de protection contre un possible reflux des eaux provenant des collecteurs publics devra être mis en œuvre.

L'entretien de cet ouvrage reste à la charge du pétitionnaire.

Dispenses

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

Sont dispensés d'autorisation :

- L'extension des constructions en zone UV1

-L'extension mesurée des constructions ou annexes n'aggravant pas les conditions de ruissellement lorsque existe une impossibilité de réalisation de l'ouvrage de rétention ou lorsque le bassin de rétention existant assure des conditions d'évacuation des eaux satisfaisantes.

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

- Pourront être dispensés d'autorisation les terrains en zone agricole A, compte tenu de leur situation topographique ou bâtie.

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

LE RISQUE INCENDIE

ARTICLE 7 - PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS INCENDIES

Le Plan de Prévention des Risques (P.P.R.) Naturels Incendies de Feux de Forêt, approuvé par arrêté préfectoral du 4 mai 2006 est applicable sur le territoire communal, et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé aux Servitudes d'Utilité Publique du présent P.L.U.

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

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

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

LE RISQUE SISMICITE ET MOUVEMENTS DE TERRAIN

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

L'intégralité du territoire communal étant située dans une zone de sismicité de niveau 4, sont applicables les dispositions du décret n°2010-1255 du 22 Octobre 2010.

L'arrêté du 22 Octobre 2010 fixe notamment les règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal », en application de l'article R.563-5 du code de l'environnement.

ARTICLE 9 - PRISE EN COMPTE DES ALEAS MOUVEMENTS DE TERRAIN

Une étude du Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement de Nice de Septembre 1999 a permis de cartographier la valeur du risque mouvement de terrain sur le territoire communal.

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

Zone d'aléas limités

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

Zone d'aléas de grande ampleur

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

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

ARTICLE 10 - ALEA ET RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

La commune est concernée par le risque retrait-gonflement des sols argileux par un porter à connaissance en date du 27 janvier 2012.

En conséquence, dans les secteurs concernés par l'aléa détaillés par la cartographie, le Règlement d'Urbanisme préconise la réalisation d'études de sol proportionnées à la valeur du risque.

C/ EXPOSITION AUX NUISANCES

NUISANCES SONORES

ARTICLE 11 - ISOLATIONS ACOUSTIQUES LE LONG DES VOIES BRUYANTES

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

- de la loi n°92-14444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit,
- de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 relatif au classement des voies bruyantes.

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

NUISANCES ISSUES DU TRAITEMENT DES DECHETS

ARTICLE 12 – INTEGRATION DU TRI HUMIDE AU SEIN DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

La valorisation in situ des déchets organiques (résidus végétaux alimentaires, déchets verts...) doit être prévue au sein de chaque opération de plus de 2 logements à partir de composteurs partagés et adaptés à l'apport volontaire.

Leur localisation et leur conception doivent être conçues de manière à limiter les nuisances olfactives et ne pas s'imposer visuellement à partir des espaces publics.

ARTICLE 13 - NUISANCES ISSUES DU TRAITEMENT DES DECHETS

Une politique de recyclage, de collecte et de traitement des déchets est mise en place dans la commune.

Les règles de collecte et de dépôt en déchetterie sont éditées par la commune ou la Communauté d'Agglomération (voir annexes sanitaires du PLU).

A l'occasion de toute construction nouvelle, un local de rangement/stockage des containers à ordures adapté à la collecte des déchets ménagers et au tri sélectif devra être créé.

D/ NORMES DE LA REGLEMENTATION GENERALE APPLICABLE

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

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.

Les actes pris au titre de la police du stationnement et de la circulation, ainsi que les actes et décisions relatifs à la voirie et à la gestion du domaine public routier sont compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions du plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains, dans les conditions définies aux articles L. 1214-5 et L. 1214-6 du code des transports.

ARTICLE 14 - ADAPTATIONS

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

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

Dérogations légales

- L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.
- L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.
- L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.
- L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

ARTICLE 15 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PUBLIQUES AINSI QU'AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Dans les secteurs où les dispositions du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles. 3 à 16 (ex : poste de distribution, local ordures ménagères...)

ARTICLE 16 – MODALITÉS D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLIQUÉS AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLIQUES OU D'INTÉRÊT COLLECTIF – "CINASPIC"

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

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

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- les crèches et haltes garderies
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, publics ou conventionnés
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ;
- les établissements d'action sociale, y compris l'hébergement social
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
- les établissements sportifs à caractère non commercial
- les lieux de culte implantés sur une domanialité publique
- les parcs d'exposition
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...)
- les constructions et activités nécessaires à la sécurité nationale
- les cimetières
- les parkings publics de stationnement
- tout projet d'aménagement global présentant un intérêt général par la création notamment d'un équipement public

Compte tenu de leurs spécificités (concours architecturaux, règlement des Etablissements Recevant du Public, sécurisation des lieux...), les dispositions réglementaires particulières des articles 4 à 9 ne s'appliquent pas aux CINASPIC dans le respect des Orientations Générales du PADD.

ARTICLE 17 – CONDITIONS GENERALES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les Dispositions Particulières par zonage se situent dans le Règlement à la suite de ces Dispositions Générales. L'Article 4-C « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » dans les Dispositions Particulières concerne les limites qui séparent un terrain d'une voie (publique ou privée ouverte à la circulation publique) ou d'une emprise publique.

Cet article ne s'applique pas aux terrains appartenant à une collectivité territoriale.

Les règles fixées à l'Article 4-C ne s'appliquent également pas:

- aux débords de toiture
- aux constructions légères et de faible importance type auvent ne portant pas atteinte à la sécurité publique
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur.
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.
- aux constructions implantées dans les polygones d'implantation.

Le long des emprises des routes départementales, les riverains doivent respecter les dispositions du Règlement Départemental en vigueur notamment :

- les marges de recul
- les conditions de rejet des eaux pluviales
- la limitation des volumes et des débits des eaux de ruissellement
- l'obligation de consultation du gestionnaire de voirie avant création de tout nouvel accès à partir du domaine départemental

ARTICLE 18 – CONDITIONS GENERALES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les Dispositions Particulières par zonage se situent dans le règlement à la suite de ces Dispositions Générales. L'Article 4-D « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » dans les dispositions particulières ne s'applique pas :

- aux constructions ou parties de construction situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction
- aux constructions légères adossées au bâtiment principal (rampe d'accès, escaliers, auvents...)
- aux débords de toiture et aux débords couvrant un passage ne dépassant pas 1,5 mètres (type auvent).
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur.
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables
- aux constructions implantées dans les polygones d'implantation.

ARTICLE 19 - APPLICATION DES REGLES AU REGARD DE L'ARTICLE R151-21 DU CODE DE L'URBANISME

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

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans toutes les zones du PLU. En conséquence, toute opération d'aménagement (lotissement par exemple) toute division foncière devra se conformer aux règles du présent document d'urbanisme.

ARTICLE 20 – PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES BATIMENTS EXISTANTS

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le Règlement applicable à la zone concernée, ne sont autorisés sur cet immeuble que les travaux qui ont pour effet de le rendre plus conforme aux dites dispositions ou qui sont sans effet à leur égard.

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

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

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas cependant applicables :

- 1° Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
- 2° Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par [l'article L. 480-13](#) ;
- 3° Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des [articles L. 331-1 et suivants](#) du code de l'environnement ou dans un site classé en application des [articles L. 341-2 et suivants](#) du même code ;
- 4° Lorsque la construction est située sur le domaine public ;
- 5° Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire et existe depuis moins de 10 ans;
- 6° Dans les zones mentionnées au 1° du II de [l'article L. 562-1](#) du code de l'environnement.

ARTICLE 21 – DISPOSITIONS RESULTANT DE L'ARTICLE L. 111-15 DU CODE DE L'URBANISME RELATIF AUX BATIMENTS SINISTRES

Conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Dans le PLU de la Colle-sur-Loup, cette disposition ne s'applique pas quand le bâtiment a été détruit par un évènement lié à un risque naturel de grande ampleur

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial le justifie et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment est autorisée, excepté dans les cas suivants :

- quand le bâtiment a été détruit par un évènement lié à un risque naturel de grande ampleur
- quand le bâtiment est situé en secteur Npr
- quand le bâtiment est situé dans une zone de risque fort d'un Plan de Prévention des Risques

ARTICLE 22 – MODALITES D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT

Les Dispositions Particulières par zonage se situent dans le règlement à la suite de ces Dispositions Générales.

Les normes particulières de stationnement pour chaque zone sont définies à l'Article 7

Le fondement des normes de stationnement exige que chaque propriété dispose de la capacité de stationnement nécessaire pour ses usagers et ses visiteurs. Des ratios sont indiqués dans ce règlement. Le nombre d'aire de stationnements exigé dépend de la destination des constructions.

Des prescriptions encourageant l'usage de véhicules électriques sont prises dans le cadre de la réalisation des places de stationnement automobile et de 2-roues.

1/ Conditions du calcul du nombre de places de stationnement

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

Calcul du stationnement pour les commerces et les réserves

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

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

Conformément à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

3/ Conditions de superficie et d'accès du stationnement automobile ou motorisé

La superficie **minimale** de chaque emplacement de stationnement est fixée à 12,5 m² (5m x 2,5m).

La superficie pour un stationnement intérieur (clos et couvert) est de 18 m², pour un double garage, 36m².

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

Enfin, tout projet nécessitant la création d'aire de stationnement devra obligatoirement manœuvrer sur l'unité foncière concernée afin que l'entrée et la sortie se fasse en marche avant afin d'assurer une meilleure sécurité publique, à l'exception du secteur UV1 en l'absence de trouble à la sécurité publique.

4/ Conditions de superficie et d'accès du stationnement 2 roues pour l'habitat et les activités économiques (dont les bureaux)

Une place 2-roues est équivalente à 2m² au minimum (1m x 2m). Un 2-roues peut-être un vélo ou une motocyclette.

L'espace destiné aux 2 roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies d'accès.

E/ MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE FONCTIONNELLE

ARTICLE 23 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS AGRICOLES

Exploitation agricole et la notion de constructions directement liées et nécessaires à son activité

Critères normatifs, en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Rural.

L'exploitation agricole est considérée comme une entité économique de nature professionnelle, de production végétale et/ou animale.

Les activités « d'accueil à la ferme » pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

Pour être directement lié et nécessaire à l'exploitation agricole, pour tout projet de construction, et particulièrement dans le cas de création d'un logement d'habitation, il conviendra qu'existe un lien strictement nécessaire entre ce projet et l'activité agricole. D'une manière générale des constructions peuvent être liées et nécessaires à une activité agricole dans le cadre d'une nouvelle installation.

ARTICLE 24 - 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 sur rue :

- * la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat en une affectation autre que commerce ou artisanat est interdite
- * le maintien de l'activité hébergement hôtelier et restauration au centre historique de la commune est exigé
- * les locaux créés doivent être destinés au commerce et à l'artisanat, à l'exception de l'extension d'une construction existante appartenant à une autre destination des sols,

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.

Cette règle s'applique également aux activités existantes d'hébergement hôtelier et restauration dans la zone UC2 du PLU.

F/ MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE SOCIALE

ARTICLE 25 – MISE EN OEUVRE DE LA MIXITE SOCIALE – ARTICLE L 151-15 DU CODE DE L'URBANISME

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

Explication du dispositif

Dans l'ensemble du territoire communal, le PLU impose que pour toutes les opérations d'aménagement de plus de 2 logements, l'obtention de l'autorisation d'aménager ou de construire est conditionnée à la réalisation d'un minimum de 50% de la superficie de plancher d'habitat envisagée, sous forme :

- d'au moins 20% de la Superficie de Plancher Habitat réalisé sous conventionnement PLAi
- d'au moins 65% de la Superficie de Plancher Habitat réalisé sous conventionnement PLUS
- d'au plus 15% de la Superficie de Plancher Habitat réalisé sous conventionnement PLS ou de Prêt Social Location Accession

Modulation des objectifs

S'il existe des contraintes économiques et/ ou techniques (charge foncière, taille du programme de logements insuffisante pour satisfaire la répartition, surcoûts liés à des prescriptions d'un Plan de Prévention des Risques Naturels, etc...), des modulations de ces objectifs de mixité sociale peuvent être admis, sans être toutefois inférieur à 30% de LLS.

Bonification pour la réalisation de Logement locatif social

Conformément aux dispositions de l'article L127-1 du code de l'urbanisme, lors de la réalisation d'une opération de logements sociaux comptant au moins 30% de LLS, une majoration du volume constructible par une bonification du Coefficient d'Emprise au Sol à concurrence de 20% pourra être accordée.

Cette bonification n'est pas cumulable avec la bonification pour la performance énergétique, mais permet la bonification pour les annexes destinées au stationnement.

Délimitation des zones urbaines où s'appliquent les prescriptions de mise en œuvre de la mixité sociale

- zone UV entière
- zone UC entière

ARTICLE 26 - EMPLACEMENTS RESERVES POUR REALISATION DE LOGEMENT SOCIAL – ARTICLE L 151-41-4eme DU CODE DE L'URBANISME

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

La constructibilité sur les terrains concernés par un emplacement réservé pour réalisation de logement social est liée à la réalisation des programmes de logements tels que définis ci-après. Ces opérations de logements peuvent être réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé.

Un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par la mise en œuvre de cette servitude, conformément aux dispositions des articles L.123-17 et L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme. Le bénéficiaire est alors la commune

Modalités d'application de la servitude :

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

La servitude est levée après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis ci-dessus.

N° de la servitude	Localisation	Programme de logements	Superficie	Nombre minimum de logements sociaux estimés
MS-01	Impasse Galieni (Parcelles 566, 571, 573, 572 section BN)	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 50% de la surface de plancher (20% PLAI – 65% PLUS – 15% PLS)	2 800 m ²	12
MS-02	Belambra	6500 m ² de surface de plancher maximum avec R+2 partiel et 50% de logement social	23 131 m ²	50
MS-03	La Croix Fontfourane (Parcelles 05, 07 08 09 010 011 012 013 014 015 016 017 021 022 023 024 193, 194, 195, 196, 197, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 244, 245, 246, 249, 250 (section BY) 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 (section BO)	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 50% de la surface de plancher (20% PLAI – 65% PLUS – 15% PLS)	8.6 hectares	49
MS 04	Rue Georges Clémenceau (Parcelles 432 et 433 section BN)	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 30% de la surface de plancher (20% PLAI – 65% PLUS – 15% PLS)	1 129 m ²	5
MS 05	Rue Yves Klein (Parcelles 409 416 418 section BN)	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 60% de la surface de plancher (20% PLAI – 65% PLUS – 15% PLS)	1 900 m ²	15
MS 06	Rond-Point des Arnoux (Parcelle 100 section AV)	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 60% de la surface de plancher (20% PLAI – 65% PLUS – 15% PLS)	6 227 m ²	25
MS 07	Route de Cagnes (Parcelle 48 section AY)	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est	7 549 m ²	15

		fixée à 60% de la surface de plancher (20% PLAI – 65% PLUS – 15% PLS)		
MS 08	Chemin de l'Escours (Parcelles 056 et 058 section BC)	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 50% de la surface de plancher (20% PLAI – 65% PLUS – 15% PLS)	11 713 m ²	20
MS 09	Route de Cagnes (AW 38 et 39 pour partie)	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 50% de la surface de plancher (20% PLAI – 65% PLUS – 15% PLS)	5 000m ²	8
MS 10	Les Arnoux- montée Sauvaigo TERRAIN (section AT 37,38p, 44)	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 50% de la surface de plancher (20% PLAI – 65% PLUS – 15% PLS)	6 272 m ²	29
MS 11	Rue de la Victoire (section BZ 073, 074, 075)	Réalisation d'un programme de logements dont la part d'accession encadrée est fixée à 100% de la surface de plancher.	610 m ²	6

MS 12	Chemin de San Remo (section BZ 149, 150, 151, 154)	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 50% de la surface de plancher (20% PLAI – 65% PLUS – 15% PLS)	1 210 m ²	7
MS 13	Allée des Orangers (section BZ 155, 156, 167, 168)	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 50% de la surface de plancher (20% PLAI – 65% PLUS – 15% PLS)	5 300 m ²	25
MS 14	Chemin du (Béal section BB 51)	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 100% de la surface de plancher (20% PLAI – 65% PLUS – 15% PLS)	7 224 m ²	23
MS 15	Chemin du Puits du Tassier (section BN 235 pour partie)	Réalisation d'une opération d'habitat 100% en logement social	7 395 m ²	25
MS 16	Chemin du Défoussat (section AS 10, 11)	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 50% de la surface de plancher (20% PLAI – 65% PLUS – 15% PLS)	5 010 m ²	8
MS 17	Route de Cagnes (AW 40, 49, 50, 51, 52, 53, 54)	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 50% de la surface de plancher (20% PLAI – 65% PLUS – 15% PLS)	9595 m ²	20

G/ LEXIQUE

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

- **Acrotère** : élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, constituant des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie. L'acrotère étant un dispositif de sécurité pour la circulation des personnes, sa hauteur ne rentre pas dans le calcul d'une hauteur de façade. La hauteur normalisée d'un garde-corps ou d'un acrotère est comprise entre 1 et 1,1 mètre.

- **Agrandissement** : augmentation de la surface d'un bâtiment existant sur le plan horizontal (type extension) ou vertical (type surélévation).

- **Alignement** : limite existante ou projetée (en fonction des emplacements réservés ou des plans d'alignement) entre le domaine public ou les voies ouvertes à la circulation publique et le domaine privé.

- **Annexe** : construction dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone.

Liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et 2-roues,....

Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

Les annexes ne sont pas contiguës aux bâtiments principaux.

Artisanat et commerces : la destination de commerces et d'artisanat regroupe les activités économiques de transformation, d'achat et de vente de biens et de services avec une présentation directe ou indirecte au public prédominante (ex : métiers de bouche, supérette...)

- **Arbre de haute tige** : Il s'agit d'un arbre de haute futaie devant atteindre plus de 10 mètres de hauteur à maturité. A la plantation, le tronc doit mesurer au moins 25cm de circonférence (8cm de diamètre) à 1m du sol et le sommet de la futaie plus de 2,5m de hauteur.

- **Arbre de jet moyen** : Il s'agit d'un arbre ou d'un arbuste devant atteindre plus de 5 mètres de hauteur à maturité. A la plantation, le tronc doit mesurer au moins 15cm de circonférence (5cm de diamètre) à 1m du sol et le sommet de la futaie plus de 2m de hauteur

- **Balcon** : pièce d'architecture autoportée constituée d'une plateforme se dégageant du mur d'un édifice, possédant au moins un accès aux pièces intérieures de la construction. Un balcon situé en hauteur est au minimum sécurisé par un garde-corps, et plus généralement par des protections ouvragées.

Bureaux : se rattachent à la destination de bureaux, les activités indépendantes de présentation et de vente au public. Les locaux professionnels seront intégrés dans cette catégorie.

- **Cinquième façade** : désigne la toiture de la construction.

- **Clôture** : une clôture désigne tout obstacle naturel ou construit suivant tout ou partie le pourtour d'un terrain afin de matérialiser ses limites, et d'empêcher des personnes ou des animaux d'y entrer ou d'en sortir. Une clôture sert à enclore un espace ou le plus souvent à séparer deux propriétés, qu'elles soient privées ou publiques.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édiflée 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 interne destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace d'habitation, protection de piscine, 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 notamment à permis de construire ou à déclaration préalable.

- **Enduit** : mélange préparé ou à préparer sur chantier, à projeter ou à talocher sur un mur afin d'obtenir un résultat lissé qui peut être fini froissé, écrasé ou gratté pour lui donner un relief apparent souhaité. La finition choisie doit s'harmoniser avec son environnement, et être identique à la voisine en cas de rajout. Ce mouvement de finition peut être plus ou moins imprimé suivant le travail du maçon. Il est indispensable que l'épaisseur de l'enduit soit adaptée de sorte que les joints recouverts n'apparaissent plus, en particulier lorsque la pluie mouille la surface. L'aspect doit rester uniforme. La couleur apparente doit être assortie à celle du bâtiment principal, celle de bâtiments voisins ou celle d'un nuancier de couleurs provençales (disponible au service d'urbanisme). Cette couleur peut être incorporée à l'enduit ou rapportée ultérieurement par peinture des surfaces ; elle doit se maintenir ou s'entretenir dans le temps.

- **Espaces libres** : Les espaces libres sont ceux végétalisés en pleine terre, à l'exclusion des aires de stationnement, des aménagements de voirie et des accès.

Peuvent être comptabilisés à 50% en espace libre les surfaces incorporant des structures alvéolées remplies de terre, non couvertes, pouvant être enherbées et recevoir le passage ou le stationnement de véhicules. Ces structures laissent filtrer les eaux de pluie par les alvéoles et ne sont dès lors pas comptabilisées comme surfaces minéralisées.

- **Extension** : création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant.

- **Emprise au sol** : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction. Les débords de toitures et surplombs alignés ne sont pas inclus dans le calcul d'emprise au sol. De même, ne sont pas inclus les éléments de modénature tels que bandeaux, corniches. Le coefficient d'emprise au sol du présent règlement exclu du calcul les ouvrages enterrés y compris les bassins de piscines, de rétention et de stockage d'eau, ainsi que les murets d'agréments et de maintien des terres et les terrasses de plein pied ne dépassant pas de plus de 60cm le niveau du sol naturel.

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

- **Façade d'un terrain** : limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades de terrain.

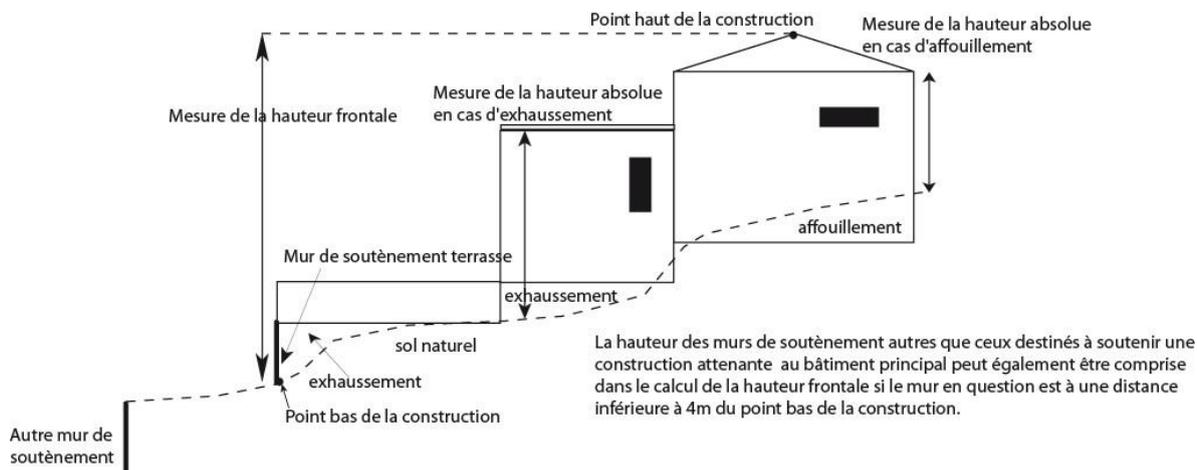
- **Foisonnement** : phénomène selon lequel tous les usagers d'un parc de stationnement public ou privé ne stationnent pas leur véhicule simultanément.

- **Haie vive** : haie intégralement végétale

- **Hauteurs - définitions :**

Conditions de mesure :

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout ou gouttière du toit.



La hauteur frontale d'une construction édifée en gradins sur pentes est la différence de hauteur mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et le point le plus haut de la construction dans le cas d'un toit en pente. Dans le cas d'une toiture plate ou en terrasse, la hauteur frontale est mesurée verticalement entre le point le plus bas et le plan de la terrasse ou celui du niveau bas de l'acrotère. Il est rappelé qu'un acrotère est une protection sécuritaire faisant office de garde-corps, et qu'elle ne peut dépasser 1,1m suivant la norme.

Le calcul de la hauteur inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement autres que ceux destinés à soutenir une construction attenante au bâtiment principal peut également être comprise dans le calcul de la hauteur frontale si le mur en question est à une distance inférieure à 4m du point bas de la construction.

Hébergement hôtelier : il s'agit des constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil,..). Les résidences de tourisme appartiennent à cette destination. En sont exclues les unités appartenant à une maison à usage d'habitation (maison d'hôte..)

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement : il s'agit des installations et constructions susceptibles de générer des risques ou des dangers. Elles sont soumises à une législation et une réglementation particulière instruite par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement DREAL (hors élevages) ou des Directions Départementales de Protection des Populations DPPP (élevages). Ces administrations font appliquer, sous l'autorité du préfet de département, les mesures de cette police administrative.

Locaux accessoires : partie d'une construction à usage d'activité (local d'exposition de l'artisanat, de la culture et des loisirs) qui ne peut recevoir plus de 3 personnes en même temps. Au-delà de ce seuil d'accueil du public, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 3 personnes pouvant être accueillies.

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 et traités dans un chapitre dédié.

- **Modénature :** Ensemble de moulures décoratives d'une construction (façade, toiture...)

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

- **Mur-bahut :** mur bas d'une hauteur maximale de 80 cm éventuellement surmonté d'une grille ou grillage

- **Opération d'ensemble :** Toute opération ayant pour effet de porter à plus de quatre le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération.

- **Plantations privilégiées :**

- les espèces méditerranéennes seront favorisées,
- les espèces invasives doivent être évitées (exemple : mimosa, ailante)
- le long des vallons, les essences constitutives des ripisylves (végétation de bord des eaux) devront constituer 80% du couvert végétal.

Le cahier de recommandations liste d'autres plantations privilégiées.

- **Polygone d'implantation :**

Emplacement figurant au zonage et délimité par une ligne brisée fermée au sein duquel le règlement et le document graphique du plan local d'urbanisme définissent conjointement des règles spécifiques de densité de construction (emprise au sol, hauteur, implantation).

- **Reconstruction après sinistre :**

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement ne permettent pas la reconstitution d'un bâtiment sinistré depuis moins de 10 ans, la reconstruction de ce bâtiment est admise conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme avec une volumétrie à l'identique de celle du bâtiment sinistré, légalement autorisé. Toutefois, dans les parties concernées par les Plans de Prévention des Risques Inondation et Feux de Forêts approuvés sur la commune, les reconstructions à l'identique sont assujetties au respect des règles de ces documents opposables.

- **Secteur gabaritaire :**

Secteur constitué d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles sur lequel les règles d'urbanisme relatives aux densités de construction sont spécifiquement régies par un ou plusieurs polygones d'implantation.

- **serre :**

Une serre est une structure qui peut être parfaitement close destinée à la production agricole ou horticole. Elle vise à soustraire aux éléments climatiques les cultures vivrières ou de loisir pour une meilleure gestion des besoins des plantes et pour en accélérer la croissance ou les produire indépendamment des saisons.

La serre comme édifice architectural d'agrément sera assimilée à une annexe ou extension lorsqu'elle n'est pas en lien avec un projet agricole mais affectée à de l'habitation.

- **Sol naturel :**

il s'agit du sol existant avant travaux et avant tout mouvement de sol volontaire du fait de l'homme

- **Surface de plancher** :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

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

- **Terrasse** : plateforme aménagée à l'étage d'une construction sans faire saillie, à la différence d'un balcon. Une terrasse à l'étage dite ouverte (càd couverte ou non mais non fermée) ne fait pas partie du calcul de plancher. Au niveau de sol, la terrasse est une extension maçonnée de l'habitation ou d'une annexe (telle une piscine). Une terrasse au sol ne fait pas partie de l'emprise au sol si inférieure à 60cm par rapport au terrain naturel, mais fait partie des surfaces minéralisées

H/ PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

ARTICLE 27 - PROMOTION DE LA TRANSITION ENERGETIQUE

Energies solaires

Les énergies solaires peuvent être disposées en couverture et en extension des bâtiments jusqu'aux limites séparatives. Elles peuvent également être disposées au sol.

Les énergies solaires incorporent les solutions thermiques, produisant de l'eau chaude, et les solutions photovoltaïques, produisant de l'énergie électrique.

Dans la zone patrimoniale UV du Centre Village et les secteurs de sensibilité définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les dispositifs de production solaire et les ouvrages techniques des bâtiments en toiture ne sont pas admis, à moins de démontrer une disposition d'intégration particulière comme l'utilisation de capteurs aux couleurs similaires aux tuiles en toitures.

Dispositions supplémentaires pour l'engagement de la transition énergétique

Tous les bâtiments de la Commune de la Colle-sur-Loup chercheront à développer des principes concourant au déploiement de « bâtiments à énergie positive » (aussi appelés BPOS), incorporant les énergies renouvelables pour compenser et excéder les énergies consommées. Pour atteindre un bilan d'énergie annuel positif, un bâtiment doit être fortement isolé, bien exposé pour devenir passif, réduire ses consommations, consommer et produire de l'énergie renouvelable.

Un **bonus d'emprise au sol** est accordé, nonobstant les droits résiduels, pour l'installation d'un dispositif de chauffage et/ou de production d'énergie renouvelable démontrant que le bâtiment devient ainsi à « énergie positive » (panneaux solaires, poêle à bois, chaudière à pellets...). Lorsque la construction existante ou un nouvelle construction démontre pouvoir atteindre un bilan annuel d'énergie positif (Bâtiment à énergie positive, BPOS, etc), **un bonus équivalent à 15% d'emprise au sol supplémentaire de son emprise au sol lui est accordé au regard des règles applicables aux articles 4 des zones urbaines.** Cette bonification n'est pas cumulable avec la bonification pour le logement social, mais permet la bonification pour les annexes destinées au stationnement.

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

Toute opération d'envergure doit inclure des dispositions énergétiques positives tout en incluant d'autres éléments comme le droit des tiers au soleil, la ventilation naturelle, le chauffage et le rafraîchissement par des dispositifs sobres en consommation énergétique, ou même considérer des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire etc....).

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

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

Si des groupes de climatisation et des pompes à chaleur sont implantés, ils doivent être intégrés dans le corps du bâtiment, ou en pied de façade alors dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

ARTICLE 28 – FACILITATION DE L'USAGE DES VEHICULES "ZERO CARBONE " PAR LA DIFFUSION DE 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.

I/ VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

ARTICLE 29 – PROTECTION DU PATRIMOINE VEGETAL ET PAYSAGER

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

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

La prescription est la suivante :

" Sont interdits tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié, individuellement ou dans un secteur, si ils ne sont pas mentionnés comme prescription spécifique »

Liste du patrimoine végétal et paysager protégé de la Colle-sur-Loup

N°	Nom	Prescriptions spécifiques
Alignements d'arbres		
P1	Boulevard Teisseire	Alignement de 52 platanes à conserver et à entretenir. Remplacement des arbres malades. Coupe et abattage interdits sauf pour raison majeure de sécurité
P2	Boulevard Teisseire	Alignement de 6 oliviers à conserver et à entretenir. Remplacement des arbres malades. Coupe et abattage interdits sauf pour raison majeure de sécurité
P3	Rue Clémenceau	Alignement de 4 platanes à conserver et à entretenir. Remplacement des arbres malades. Coupe et abattage interdits sauf pour raison majeure de sécurité
P4	Route de Cagnes	Alignement de 52 oliviers à conserver et à entretenir. Remplacement des arbres malades par des arbres de taille et d'essences équivalentes. Coupe et abattage interdits sauf pour raison majeure de sécurité. Renforcement et entretien dumuret sous-jacent. Reconstruction à l'identique
P5	Chemin de Montfort et voie privée	Alignement d'oliviers à conserver et à entretenir. Remplacement des arbres malades par des arbres de taille et d'essences équivalentes. Coupe et abattage interdits sauf pour raison majeure de sécurité. En cas d'élargissement du chemin de Montfort, les oliviers devront être transplantés.
P6	Avenue de Verdun	Alignement de 21 oliviers en bordure de voie à conserver. Entretien de la végétation. Remplacement des arbres malades par des arbres de taille et d'essences équivalentes. Coupe et abattage interdits sauf pour raison majeure de sécurité
P7	Allée des Oliviers	Alignement d'oliviers à conserver et à entretenir. Remplacement des arbres malades par des arbres de taille et d'essences équivalentes. Coupe et abattage interdits sauf pour raison majeure de sécurité
P8	Centre commercial	Alignement de 7 oliviers à conserver et à entretenir. Remplacement des arbres malades par des arbres de taille et d'essences équivalentes. Coupe et abattage interdits sauf pour raison majeure de sécurité
P9	Rond-point route	Alignement de 6 oliviers à conserver et à entretenir. Remplacement des arbres

	de Cagnes/ Boulevard Teisseire	malades par des arbres de taille et d'essences équivalentes. Coupe et abattage interdits sauf pour raison majeure de sécurité
P10	Rue du Maréchal Foch	Alignement de 3 platanes à conserver et à entretenir. Remplacement des arbres malades. Coupe et abattage interdits sauf pour raison majeure de sécurité
P11	Rue de la Victoire	6 platanes en alignement de part et d'autre de la voie, à conserver et à entretenir. Remplacement des arbres malades. Coupe et abattage interdits sauf pour raison majeure de sécurité
Arbres remarquables		
P12	Place de la Libération	6 platanes à conserver et à entretenir. Remplacement des arbres malades. Coupe et abattage interdits sauf pour raison majeure de sécurité
P13	Place de Gaulle	4 platanes à conserver et à entretenir. Remplacement des arbres malades. Coupe et abattage interdits sauf pour raison majeure de sécurité
P14	4 rue Foch	3 palmiers à conserver et à entretenir. Coupe et abattage interdits sauf pour raison majeure de sécurité
P14a	Chemin des Campons	Un aulne à conserver et à entretenir. Coupe et abattage interdits sauf pour raison majeure de sécurité
Oliveraies		
P15	Avenue Jean Léonardi	Préservation de l'oliveraie dans son ensemble. Gestion et entretien des arbres.
P16	Chemin de Vaulongue	Préservation de l'oliveraie dans son ensemble. Gestion et entretien des arbres. Restanques à protéger, murs à consolider. Reconstruction à l'identique.
P17	Plateau de Montmeuille	
P18	Chemin de Montmeuille	
P19	Route du pont de pierre	
P19a	Chemin du Pigeonnier	
Divers Secteurs non bâtis à préserver		
P20a	Quartier de la Puade	Préservation du socle vert du hameau de San Remo et de ses environs constitués par le parc boisé et divers espaces non bâtis (oliviers, arbres fruitiers divers) soutenus par des restanques existantes. . Cette protection ne remet pas en cause la possibilité de réaliser de nouveaux accès si la préservation constitue un obstacle rédhibitoire à la construction projetée.
P20b	Quartier de la Puade	Secteur en terrasses surplombant le vieux village et le hameau de San Remo. Préservation du caractère non bâti et entretien des restanques existantes Les protections des terrasses ne remettent pas en cause la possibilité de réaliser de nouveaux accès si ces dernières constituent un obstacle rédhibitoire à la construction projetée. La protection n'exclut pas non plus la possibilité de réaliser des aménagements compatibles avec la préservation de ces dernières.
P21	Rue Joffre	Jardins à protéger. Préservation du caractère non bâti du jardin.
P22	Abords de l'Abbaye Canadel	Préservation du socle vert de l'Abbaye : conservation du caractère non bâti des jardins
P23	Av du Maréchal Joffre	Jardins à protéger. Préservation du caractère non bâti du jardin
P24	Château de	Préservation du parc du Château de Montfort.

	Montfort	
P25	Pénétrante	Préservation du caractère boisé ou non bâti du secteur. Gestion et entretien des arbres. Autorisation des aménagements souterrains et des aménagements légers de surface ne remettant pas en cause l'élément paysager ou permettant une densification végétale en compatibilité avec les orientations du PADD
P26	Av du Maréchal Joffre	Jardins à protéger. Préservation du caractère non bâti du jardin
P27	Les Cotes	Préservation du caractère boisé. Gestion et entretien des arbres
P28	Montfort	Préservation des chênes truffiers. Gestion et entretien des arbres
P29	Carrière de Montmeuille	Préservation du caractère non bâti. Sous réserve d'une frange végétale dense, possibilité de construire si compatibilité avec les orientations du PADD
P30	Chemin du Pigeonnier	Préservation du caractère végétalisé à l'Ouest du chemin du Pigeonnier. Cette protection ne remet pas en cause la possibilité de réaliser de nouveaux accès si cette préservation constitue un obstacle rédhibitoire à la construction projetée et en contrepartie d'une densification végétale.

ARTICLE 30 – PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (version du 25/09/2015) 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 et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), 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 « P suivi d'un n° » et les prescriptions qui s'y rattachent, s'il y a lieu, dans le présent document selon la structure suivante :

Liste du patrimoine bâti protégé de la Colle-sur-Loup

N°	Nom	Prescriptions spécifiques
BATI-FACADES		
P31	4 rue Foch	Bâtiment à préserver dans son ensemble : préservation de son unité architecturale. Eléments à conserver et mettre en valeur : toiture, moulures, bandeaux, corniches, alignement et encadrement des ouvertures. Reconstruction à l'identique.
P32	12 rue Foch	Bâtiment à préserver dans son ensemble. Eléments à conserver et mettre en valeur : toiture, moulures, forme et dimension des ouvertures, vitraux. Reconstruction à l'identique
P33	23 rue Foch	Bâtiment à préserver dans son ensemble. Eléments à conserver et mettre en valeur : forme et dimensions des ouvertures, enduit. Reconstruction à l'identique
P34	24 rue Foch	Préservation de la façade principale du bâtiment. Eléments à conserver et mettre en valeur : pierres apparentes, formes et dimensions des ouvertures, encadrement des ouvertures. Enduit interdit. Reconstruction à l'identique.
P35	32-34 rue Klein	Le Palais du Soleil. Préservation de la façade principale du bâtiment. Eléments à conserver et mettre en valeur : enduit aspect pierres apparentes (RDC), formes et dimensions des ouvertures, alignement et encadrement des ouvertures, moulures, génoise. Reconstruction à l'identique.
P36	44 rue Klein	Bâtiment à préserver dans son ensemble. Eléments à conserver et mettre en valeur : toiture et génoise, positionnement des ouvertures, pierres apparentes. Enduit interdit. Reconstruction à l'identique. Jardin à protéger et à entretenir. Mur à conserver
P37	48 rue Klein	Façade principale du bâtiment à préserver. Conservation et restauration des fresques présentes à l'origine. Reconstruction à l'identique.

P38	58 rue Klein	Bâtiment à préserver dans son ensemble. Eléments à conserver et à mettre en valeur : peintures en trompe l'œil, rythme et dimension des ouvertures, bandeaux, colonnes. Jardins à protéger et à entretenir
P39	6 rue Clémenceau	Préservation de la façade principale du bâtiment. Eléments à conserver et mettre en valeur : pierres apparentes, formes et dimensions des ouvertures. Enduit interdit. Reconstruction à l'identique
P40	46 rue Clémenceau	Préservation de la façade principale du bâtiment. Eléments à conserver et mettre en valeur : moulures, balcons, encadrements des ouvertures. Reconstruction à l'identique.
P41	56 rue Clémenceau	Préservation de la façade principale du bâtiment. Eléments à conserver et mettre en valeur : moulures, encadrements des ouvertures. Reconstruction à l'identique
P42	65 rue Clémenceau	Préservation de la façade principale du bâtiment. Eléments à conserver et mettre en valeur : frise, trompe l'œil, forme et dimension des ouvertures. Reconstruction à l'identique
P43	68 rue Clémenceau	Préservation de la façade principale du bâtiment. Eléments à conserver et mettre en valeur : frise, trompe l'œil, forme et dimension des ouvertures. Reconstruction à l'identique
P44	Place de Gaulle	Préservation de la façade principale du bâtiment. Eléments à conserver et mettre en valeur : pierres apparentes, toiture et génoise, forme et dimension des ouvertures. Reconstruction à l'identique
P45	Rue de la Victoire	Bâtiment à préserver sur les façades perceptibles depuis la voirie publique. Eléments à conserver et mettre en valeur : toiture et génoise, forme et dimension des ouvertures, pierres apparentes. Enduit interdit. Reconstruction à l'identique. Jardin à protéger et à entretenir. Murs de pierres sèches bordant la propriété à conserver et à consolider.
P46	Rue du Maréchal Joffre	Préservation de la façade principale du bâtiment. Eléments à conserver et mettre en valeur : toiture 2 pans, forme et dimension des ouvertures. Reconstruction à l'identique. Jardin à protéger et à mettre en valeur.
P47	Le Clos Trastour	Bâtiment à préserver dans son ensemble. Eléments à conserver et mettre en valeur : forme et dimension des ouvertures, volumétrie générale, unité architecturale. Alignement de palmiers à protéger et à entretenir
P48	Bergerie de Montgros	Bâtiment à préserver dans son ensemble. Eléments à conserver et mettre en valeur : forme et dimension des ouvertures, voûte, escalier extérieur, pierres apparentes, volumétrie générale, unité architecturale. Enduit interdit.
P49	Le Moulin des Barres	Bâtiment à préserver dans son ensemble. Eléments à conserver et mettre en valeur : roue à eau en bois, pierres apparentes. Reconstruction à l'identique
P50	Ancienne gare	Bâtiment à préserver dans son ensemble. Eléments à conserver et mettre en valeur : forme et dimension des ouvertures, encadrements, enseigne, pierres apparentes, volumétrie générale. Reconstruction à l'identique
P50a	Maison des Arts	Bâtiment à préserver dans son ensemble. Reconstruction à l'identique
P50b	Rue de la Victoire	Bâtiment à préserver dans son ensemble. Reconstruction à l'identique
P50c	Av du Maréchal Joffre	Bâtiment à préserver dans son ensemble. Reconstruction à l'identique
P50d	Les Arnoux	Bastidon à préserver dans son ensemble. Reconstruction à l'identique
P50e	Place de la libération	Bâtiment à préserver dans son ensemble. Reconstruction à l'identique
P50f	Rue Joseph Laurenti	Bâtiment à préserver dans son ensemble. Eléments à conserver et mettre en valeur : four à pain à l'intérieur.
P50g	28, rue	Bâtiment à préserver dans son ensemble. Reconstruction à l'identique

	Clémenceau	
P50h	26 rue Clémenceau	Bâtiment à préserver dans son ensemble. Eléments à conserver et mettre en valeur : façades, moulures.
P50i	1, Place de Gaulle	Ancienne mairie. Bâtiment à préserver dans son ensemble. Reconstruction à l'identique. Protection de l'inscription « mairie » sur la façade.
P50j	17,19, Place de Gaulle	Façade donnant sur la place de Gaulle à préserver dans son ensemble.
P50k	3, rue de la Victoire	Eléments à conserver et mettre en valeur : fenêtres, symboles.
P50l	5, rue de la Victoire	Bâtiment à préserver dans son ensemble. Reconstruction à l'identique. Eléments à conserver et mettre en valeur : façade, porte.
P50m	2 rue Georges Clémenceau	Bâtiment à préserver dans son ensemble. Reconstruction à l'identique. Eléments à conserver et mettre en valeur : façade, moulin, cage d'escalier intérieure
P50n	Maison Klein	Bâtiment à préserver dans son ensemble. Reconstruction à l'identique. Eléments à conserver et mettre en valeur : jardin + puits
P50o	Bergerie des Crottes	Bâtiment à restaurer à l'identique. Elément particulier à conserver et à mettre en valeur : le couverture en voûte en berceau plein cintre.
PORTES, FONTAINE, PUIITS, PORCHES, ESCALIERS, PLACES		
P51	Porte du Canadel	Ancienne porte cochère à préserver. Eléments à conserver et mettre en valeur : pierres apparentes, forme architecturale. Consolidation si nécessaire. Reconstruction à l'identique.
P52	Ancienne prison	Préservation de la porte. Eléments à conserver et mettre en valeur : dimensions des ouvertures, boiseries, ferronnerie.
P53	Ancien hôpital	Préservation de la porte et de l'insigne. Eléments à conserver et mettre en valeur : boiseries, forme et dimension de l'encadrement.
P54	Ancien chapelle du Rosaire	Préservation de la porte et de l'encadrement. Eléments à conserver et mettre en valeur : boiseries, pierres apparentes, forme et dimension de l'encadrement.
P55	Place de Gaulle	Fontaine et puits à préserver. Eléments à conserver et mettre en valeur : dimension et taille des pierres, ferronneries.
P55a	Passage rue des Doriers	Porche et escaliers à préserver dans leur ensemble. Reconstruction à l'identique en cas de sinistre.
P55b	Rue de la victoire	Puits à préserver. Eléments à conserver et mettre en valeur : dimension et taille des pierres, ferronneries.
P55c	Place des Bordes	Place à préserver. Façades des bâtiments donnant sur la place à conserver.
P55d	Rue du Maréchal Foch	Paroisse, cour, puits à préserver et à mettre en valeur
P55e	Passage de Figons	Passage voûté en pierre à préserver et à mettre en valeur.
MURS, ARCADES DE PIERRES, ENCLOS		
P56	Chemin de Fontfouranne	Préservation de l'unité architecturale des arcades. Consolidation si nécessaire. Tous travaux de reconstruction ou de restauration suite à leur destruction ou leur dégradation devront être réalisés à l'identique (forme, hauteur, appareillage,..). Des percements visant à permettre l'accès à un terrain pourront être autorisés à condition que la valeur d'ensemble de l'élément de paysage ne soit pas affectée
P57	Ancienne route de Saint Paul	Préservation de l'unité architecturale des arcades. Consolidation si nécessaire. Tous travaux de reconstruction ou de restauration suite à leur destruction ou leur dégradation devront être réalisés à l'identique (forme, hauteur, appareillage,..). Des percements visant à permettre l'accès à un terrain pourront être autorisés à condition que la valeur d'ensemble de l'élément de paysage ne soit pas affectée

P58	Ancienne route de Saint Paul	Préservation de l'unité architecturale des arcades dont un seul vestige perdure. Consolidation si nécessaire et reconstruction de l'unité des arcades. Tous travaux de reconstruction ou de restauration suite à leur destruction ou leur dégradation devront être réalisés à l'identique (forme, hauteur, appareillage,..). Des percements visant à permettre l'accès à un terrain pourront être autorisés à condition que la valeur d'ensemble de l'élément de paysage ne soit pas affectée
P58a	Murs en pierre sèche – secteur les Crottes	Murs en pierre sèche à préserver et à consolider. Tous travaux de reconstruction ou de restauration suite à leur destruction ou leur dégradation devront être réalisés à l'identique (forme, hauteur, appareillage,..).
P58b	Enclos de Montgros	Enclos en murs de pierre sèche à préserver et à consolider. Tous travaux de reconstruction ou de restauration suite à leur destruction ou leur dégradation devront être réalisés à l'identique (forme, hauteur, appareillage,..).
P58c	Secteur la Puade	Préservation de l'unité architecturale des arcades. Consolidation si nécessaire. Tous travaux de reconstruction ou de restauration suite à leur destruction ou leur dégradation devront être réalisés à l'identique (forme, hauteur, appareillage,..). La protection n'exclut pas non plus la possibilité de réaliser des aménagements compatibles avec la préservation de ces dernières.
EDIFICES RELIGIEUX		
P59	Abbaye du Canadel	Préservation du bâtiment dans son ensemble. Reconstruction à l'identique en cas de sinistre.
P60	Eglise Saint Jacques	Préservation du bâtiment dans son ensemble. Eléments à conserver et mettre en valeur : clocher, autel, vitraux, pierres apparentes. Reconstruction à l'identique en cas de sinistre.
P61	Chapelle Saint Donat	Préservation du bâtiment dans son ensemble. Eléments à conserver et mettre en valeur : pierres apparentes, auvent, volumétrie. Reconstruction à l'identique en cas de sinistre.
P62	Chapelle Notre Dame de Joie	Préservation de la chapelle. Bâtiment à préserver dans son ensemble Eléments à conserver et mettre en valeur : pierres apparentes, voûte, volumétrie. Reconstruction à l'identique en cas de sinistre
P63	Chapelle Saint Roch	Préservation de la chapelle. Bâtiment à préserver dans son ensemble Eléments à conserver et mettre en valeur : tapisserie, volumétrie, dimension des ouvertures, pierres apparentes, cyprès, bancs en pierre. Reconstruction à l'identique en cas de sinistre
P64	Chapelle des Pénitents Blancs	Préservation de la chapelle. Bâtiment à préserver dans son ensemble Eléments à conserver et mettre en valeur : stalles, retable, tableaux, statues, volumétrie, pierres apparentes. Reconstruction à l'identique en cas de sinistre
P64a	Campanile – rue Max Barel	Préservation du campanile. Bâtiment à préserver dans son ensemble
MOULIN		
P65	Moulin de Bacchus	Bâtiment en ruine à restaurer. Reconstruction à l'identique avec préservation de l'unité architecturale.

ARTICLE 31 – PROTECTION DES VUES REMARQUABLES AUTOUR DU CENTRE VILLAGE

Pour la protection des vues remarquables, des prescriptions supplémentaires sont ajoutées pour les caractéristiques des espaces publics, la hauteur des constructions et des clôtures sur chacun des cônes de vue étudiés dans le cadre de l'état initial de l'environnement.

Ces vues remarquables sont listées ci-après

Vues remarquables		
V1	Panorama sur Saint Paul	<p><u>Espaces publics</u> : tout réaménagement des voies devra tendre vers la mise en exergue de la vue.</p> <p><u>Hauteur des constructions</u> : Dans un espace compris entre le Bd Général Leclerc et l'Avenue de Provence, la hauteur des bâtiments ne peut excéder 7m au faîtage.</p> <p><u>Hauteur des clôtures</u> : Le long de la servitude de vue n°1, la hauteur des clôtures est limitée à 0.35 m pour le mur-bahut. Seul est admis sur une hauteur maximale supplémentaire de 1 mètre un dispositif à claire voie très espacé permettant de ménager de grandes perspectives sur le vallon du Defoussat et de Saint Paul.</p>
V2	Vue sur le clocher depuis l'avenue de Provence	<p><u>Espaces publics</u> : tout réaménagement des voies devra préserver ce cône de vue.</p> <p><u>Hauteur des constructions</u> : La hauteur maximale des constructions situées dans le cône de vue déterminé aux documents graphiques ne peut excéder 7m au faîtage.</p>
V3	Vue sur le clocher depuis le boulevard de Teisseire	<p><u>Espaces publics</u> : tout réaménagement des voies devra préserver ce cône de vue.</p> <p><u>Hauteur des constructions</u> : La hauteur maximale des constructions situées dans le cône de vue déterminé aux documents graphiques ne peut excéder 9m au faîtage.</p>
V4	Vue sur l'abbaye depuis le boulevard Teisseire	<p><u>Espaces publics</u> : tout réaménagement des voies devra préserver ce cône de vue.</p> <p><u>Hauteur des constructions</u> : La hauteur maximale des constructions situées dans le cône de vue déterminé aux documents graphiques ne peut excéder 9m au faîtage.</p>
V5	Vue sur l'abbaye depuis le boulevard Teisseire	<p><u>Espaces publics</u> : tout réaménagement des voies devra préserver ce cône de vue.</p> <p><u>Hauteur des constructions</u> : La hauteur maximale des constructions situées dans le cône de vue déterminé aux documents graphiques ne peut excéder 9m au faîtage.</p>
V6	Vue sur Saint Paul – secteur les Arnoux	<p><u>Hauteur des constructions</u> : la hauteur de toute construction ne peut excéder 4m au faîtage.</p>

3: Dispositions Particulières du Règlement d'Urbanisme

Ce chapitre traite des conditions spécifiques et particulières à la construction pour chaque zonage conforté par les documents graphiques disposés en annexe

Les zones concernées sont les suivantes :

- Zone Urbaine Village UV
- Zone Urbaine Couronne village UC
- Zone Urbaine Economique UE
- Zone à Urbaniser AU
- Zone Agricole A
- Zone Naturelle N

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES URBAINES

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

Sont interdits dans l'ensemble des zones U :

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.
- 2- Les constructions destinées à l'exploitation forestière.
- 3- Les terrains de camping et de caravaning.
- 4- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs.
- 5- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 6- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines, à l'exception secteur UE-P sur la Pénétrante
- 7 - l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- 8 - les Installations Classées autres que celles autorisées sous condition à l'article U2
- 9- Les changements de destination des surfaces de commerce ou d'artisanat énoncés à l'article U3.

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

Protection des personnes et des biens face à l'exposition à des risques naturels

Dans les secteurs soumis à des risques naturels délimités au plan de zonage ou dans les Annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites, ou soumises à condition particulière, conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

Protection des personnes et des biens face à l'exposition à des risques technologiques ou aux nuisances

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées sont soumises à des conditions particulières 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 au chapitre I des Dispositions Générales.

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 au chapitre I des Dispositions Générales

ARTICLE U 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Prise en compte des dispositions particulières au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme

Les locaux à usage de commerce et d'artisanat sont protégés des changements de destination par les prescriptions mentionnées au chapitre E des Dispositions Générales.

Les opérations d'ensemble de plus de 2 logements sont soumises aux prescriptions de mixité sociale mentionnées au chapitre F des Dispositions Générales.

Prise en compte des emplacements réservés logements au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme

Toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme servitude visant à réserver des emplacements pour le logement doit respecter les prescriptions de mixité sociale du présent règlement mentionnées au chapitre F des Dispositions Générales.

ARTICLE U 4 : Volumétrie et implantation des constructions

A- Emprise au sol des constructions

En cas de reconstruction, l'emprise au sol pourra être au moins égale aux emprises existantes.

B- Hauteur des constructions

Cf. règlement spécifique à chaque zone U

Des prescriptions de hauteurs particulières des constructions et des clôtures s'appliquent dans les périmètres des vues remarquables du présent règlement d'urbanisme - article 31 des Dispositions Générales, ainsi que dans les polygones d'implantation figurant au document graphique.

Les hauteurs fixées aux Articles 4 des Prescriptions Particulières peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies 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 sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'Article 5.

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

Cf. règlement spécifique à chaque zone U

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

Cf. règlement spécifique à chaque zone U

Des implantations différentes peuvent être admises en cas d'extension, de reconstruction d'une construction existante dument autorisée 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.

ARTICLE U 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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 Générales énoncées au chapitre I des Dispositions Générales

Les projets doivent notamment tenir compte de la présence d'un Nuancier de couleurs déposé en mairie et annexé au Règlement.

Pour assurer une insertion architecturale et paysagère, les projets peuvent s'inspirer du Cahier de Recommandations en Annexe.

Éléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à être intégrés à l'architecture existante et à ne pas être visibles des voies et emprises publiques.
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (quand ils sont autorisés) doivent être intégrés à l'architecture des constructions, ou déposés au sol.
- les paraboles doivent être disposées de manière à ne pas être visibles des voies publiques.

Toitures

Compte tenu de leur visibilité depuis les immeubles voisins et depuis les reliefs environnants, les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné.

Des prescriptions particulières sont énoncées pour les constructions situées dans les secteurs de sensibilité particulière des toitures au chapitre I des Dispositions Générales.

Les toits terrasses sont proscrits dans les secteurs UV1 et UV 2

Traitement des clôtures

Des prescriptions de hauteur particulières des constructions et des clôtures s'appliquent dans les périmètres des vues remarquables du présent règlement d'urbanisme.

Toutes les clôtures pleines et les murs-bahuts doivent être conçus pour permettre l'entier écoulement des eaux pluviales de la rue ou la voie vers l'intérieur de l'unité foncière

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

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

Les clôtures

Afin d'embellir le village, une grande attention sera portée aux clôtures, en particulier celles qui sont visibles de tout espace ou passage public.

Les clôtures sont limitées à 2m de hauteur.

Une hauteur supérieure de mur de clôture peut être autorisée dans le cas de prolongement de murs de clôture existants, à condition qu'ils s'harmonisent avec la ou les constructions existantes sur la propriété (emploi des mêmes matériaux notamment) et légalement autorisés.

Les clôtures sont composées :

- soit d'un mur plein à la condition d'être arboré et paysager
- soit d'un mur-bahut éventuellement surmonté d'une grille ou grillage
- Soit d'une haie vive et d'un grillage

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts sera gratté ou frotté fin, de la même couleur que le bâtiment principal lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne, cette dernière solution étant exigée sur la clôture disposée le long d'un espace ou d'une circulation publique.

Une dérogation ou adaptation mineure ne sera admise que pour une raison liée à la sécurité publique dument justifiée

Obligation d'une clôture à claire-voie pour une question de sécurité publique dans un virage ou à l'intersection de deux voies

Prescriptions supplémentaires concernant les clôtures situées le long des grands axes autour du village

- Traitement particulier clôture route de Cagnes

Les claires-voies surmontant le mur-bahut doivent être suffisamment espacées pour maintenir ouvertes les vues sur le grand paysage

Le mur- bahut devra avoir hauteur moyenne de 1 mètre et sera réalisé en pierre de pays, éventuellement surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale

- Traitement particulier clôture avenue Joffre

Les claires-voies surmontant le mur-bahut doivent être suffisamment espacées pour maintenir ouvertes les vues sur le grand paysage

Le mur- bahut devra avoir hauteur moyenne de 80 centimètres et sera réalisé en pierre de pays, éventuellement surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale

- Traitement particulier clôture boulevard Teisseire

côté -village - les dispositifs surmontant le mur-bahut doivent être une clôture végétale d'une hauteur maximale de 1,5 mètres pour permettre de maintenir visible le bâti villageois en arrière plan

côté Escours - Les claires-voies surmontant le mur-bahut doivent être suffisamment espacés pour maintenir ouvertes les vues sur le grand paysage.

Les portails

Le portail d'entrée est généralement inséré en alignement dans le périmètre de clôture, sauf s'il doit être reculé dans la propriété pour admettre le stationnement d'une voiture afin de dégager la chaussée. Le portail sera à claire-voie, proportionné et traité de façon cohérente avec la clôture, Les coffrets éventuels (Eau, Electricité) et les boîtes aux lettres seront encastrées de manière harmonieuse dans les parties maçonnées.

Murs de soutènement

De manière générale, la hauteur des murs de soutènement ne devra pas excéder 1,50m, exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique.

Les murs visibles depuis une voie ou un espace public seront constitués ou parementés de pierres de pays ou d'un enduit en harmonie avec les couleurs de l'habitation. Les enrochements de type cyclopiens et les murs en béton brut apparent sont interdits.

ARTICLE U 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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 au chapitre I des Dispositions Générales

Les essences végétales à privilégier sont mentionnées dans le Lexique du règlement d'urbanisme ainsi que les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols.

6.1. Mesures prises pour la conservation des individus végétaux

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

- 5 mètres des éléments végétaux patrimoniaux figurant aux documents graphiques.

La réalisation d'aménagements et de construction sous la protection végétale P25 et P30 dans la zone de la Pénétrante est autorisée lorsqu'il est compatible avec les dispositions du PADD.

6.2. Mise en œuvre du verdissement à la Colle-sur-Loup

Pour mettre en œuvre le verdissement, en prenant en compte les espèces privilégiées par le Règlement et le Cahier de Recommandations, les espaces libres (à végétaliser) doivent comporter au moins un arbre de haute tige, ou 2 arbres de jet moyen, (voir Lexique) par tranche de 100 m² du terrain d'espace libre du projet.

1 arbre de haute tige /100m² d'espace libre

Le verdissement des aires de stationnement non couvertes est imposé à raison d'au moins un arbre de haute tige, ou 2 arbres de jet moyen, (voir Lexique) pour 4 places de stationnement, en respectant l'ensemble des mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité....).

ARTICLE U 7 : Stationnement

7.1. Dispositions générales pour la réalisation des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement sauf impossibilité technique et sous réserve que cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique.

Le règlement comporte des mesures pour la promotion du stationnement automobile et deux roues motorisées ou en éco-mobilité mentionnées au chapitre H des Dispositions Générales.

7.2. Normes de stationnement des véhicules automobiles :

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées à l'article 28 des Dispositions Générales.

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

8.1. Définition de la 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.

8.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, tout en répondant aux normes exigées en matière de sécurité notamment.

Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent répondre aux exigences réglementaires en matière de sécurité publique.

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.

8.2. Définition de l'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.

8.2.1. Conditions d'accès :

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

Toute opération d'aménagement d'ensemble réalise un dispositif piétonnier aux abords des voies publiques et ouvertes à la circulation automobile.

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

Sur les terrains 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.

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

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

9.1 - Eau

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

9.2 - Assainissement

9.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Eaux usées – zones d'assainissement collectif

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

Les caractéristiques des effluents des Installations Classées pour la protection de l'environnement 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 pour être 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.

9.2.2. Eaux pluviales

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

9.3 - Réseaux divers

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

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

9.4 – Numérique

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE UV (Zone Urbaine du Village)

Caractère de la zone : Cette zone de forte densité correspond au centre village de la Colle-sur-Loup dont il convient de respecter la trame bâtie et les caractéristiques architecturales provençales. Il s'agit d'un secteur mixte, regroupant à la fois les fonctions d'habitation, d'activités de type commercial, d'équipements publics ou bien encore de bureaux. La zone UV comprend trois secteurs distincts

- UV1 – le centre village historique
- UV2 – le centre village agrandi
- UV3 – le centre village proche

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

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones U auxquelles s'ajoutent :

- 1- Les constructions à usage d'industrie et de commerce de gros
- 2 – les constructions à usage agricole autre que celles autorisées à l'article 2 ci-dessous

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

- Les constructions à usage d'artisanat et agricole sont autorisées sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

ARTICLE UV 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones U auxquelles s'ajoutent :

Les changements de destination des constructions à usage de commerce dans les linéaires de diversité commerciale identifiés aux documents graphiques dans les conditions fixées page 19 du présent règlement d'urbanisme.

Le maintien de l'activité existante hôtel-restaurant en cœur de village.

ARTICLE UV 4 : Volumétrie et implantation des constructions

A – Dispositions générales s'appliquant aux emprises, aux hauteurs et aux implantations

Dans les polygones d'implantations figurant au document graphique, les bâtiments de surface peuvent s'implanter jusqu'en limite du polygone et jusqu'à la hauteur maximale définie aux documents graphiques.

B- Emprise au sol des constructions

Dans le secteur UV 1 :

Non réglementé à l'exception des secteurs à polygone d'implantation.

Dans les secteurs UV 2 et 3

L'emprise au sol des constructions est limitée à 25%. Une bonification de 40 m² est accordée, si le taux d'emprise au sol excède la valeur réglementée pour la réalisation d'annexes.

C- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 3.5m à l'égout du toit, par rapport au terrain naturel ou excavé.

Dans le secteur UV 1 :

La hauteur maximale des bâtiments doit respecter la hauteur moyenne des constructions existantes sur rue. Dans tous les cas, la hauteur maximale de tout bâtiment mesurée du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 14m, ou la hauteur indiquée aux documents graphiques dans les polygones d'implantation.

Dans les secteurs UV 2

La hauteur maximale de tout bâtiment mesurée du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 9m de hauteur absolue et 12m de hauteur frontale.

Dans les secteurs UV 3

La hauteur maximale de tout bâtiment mesurée du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 7m de hauteur absolue et 10m de hauteur frontale.

Dans le secteur à gabaritaire du Gîte Clair-Belambra, la hauteur maximale des bâtiments ne pourra excéder 8,5m de hauteur absolue et 11m de hauteur frontale.

Les hauteurs seront réparties entre R+1 et R+2 selon les mentions figurant au document graphique.

D- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les agrandissements de bâtiments existants, régulièrement édifiés, implantés avec des retraits différents peuvent être autorisés en retrait si elles respectent : l'alignement du bâtiment principal ou si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.

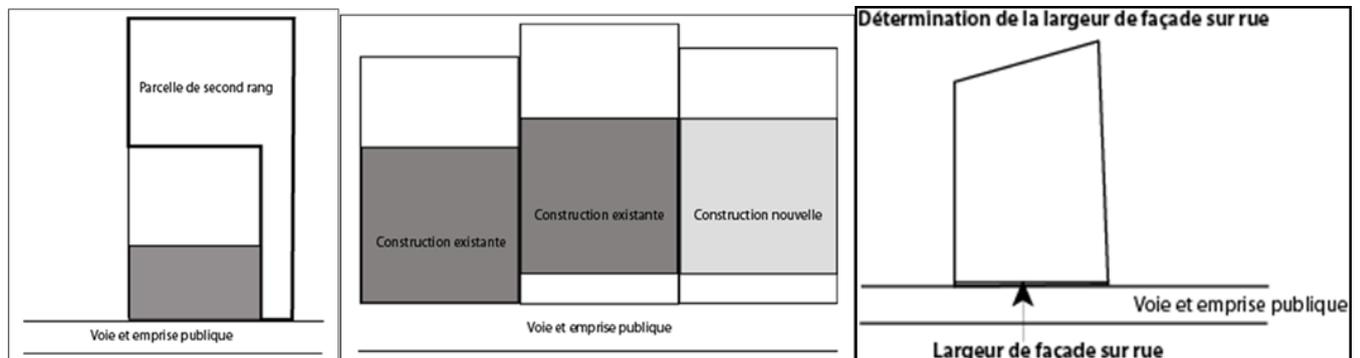
Dans l'ensemble du secteur UV, les piscines devront respecter un recul de 3 mètres minimum de l'alignement.

Dans le secteur UV 1 :

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- le terrain ne borde pas une voie ou une emprise publique
- le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant situé sur le fond voisin et implanté en retrait.
- le terrain présente une largeur de façade sur rue supérieure à 25m.



Dans le secteur UV 2

Les bâtiments doivent respecter un recul de 3m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées

Dans le secteur UV 3

Les bâtiments doivent respecter un recul de 4m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

Dans les secteurs gabaritaires, seuls les accès aux constructions à usage de stationnement peuvent être situés en dehors des polygones d'implantation.

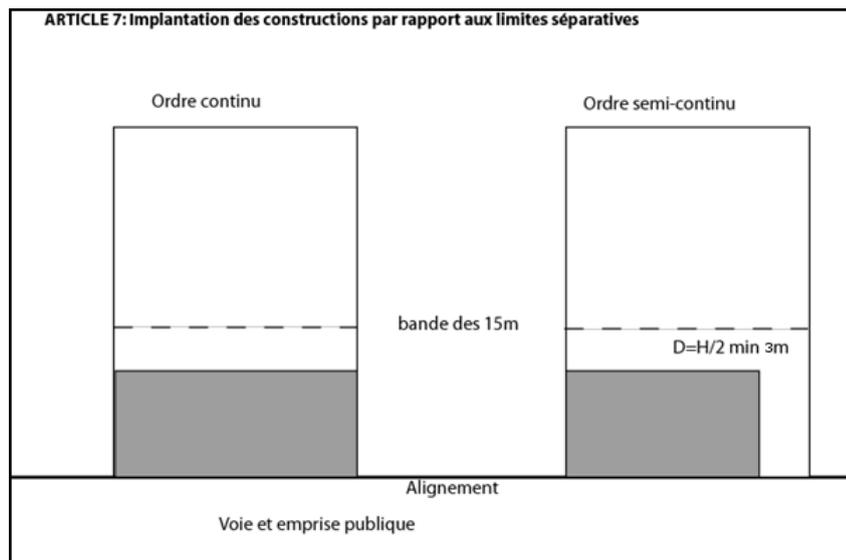
E- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble du secteur UV, les piscines devront respecter un recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Dans le secteur UV 1

Les bâtiments donnant sur une voie ou une emprise publique, ou privée ou ouverte à la circulation publique doivent être implantés sur une profondeur maximale de 15m à partir de l'alignement existant ou futur ou de la limite d'emprise qui s'y substitue :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.
- soit en ordre semi-continu, sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre au moins égale à la moitié de la différence de hauteur (mesurée à l'égout par rapport au terrain naturel) entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieure à 3m.



Au-delà de cette bande de 15m, les bâtiments pourront être édifiés le long des limites séparatives :

- dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 6m de hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé à l'égout du toit.
- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative, dument autorisé à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.

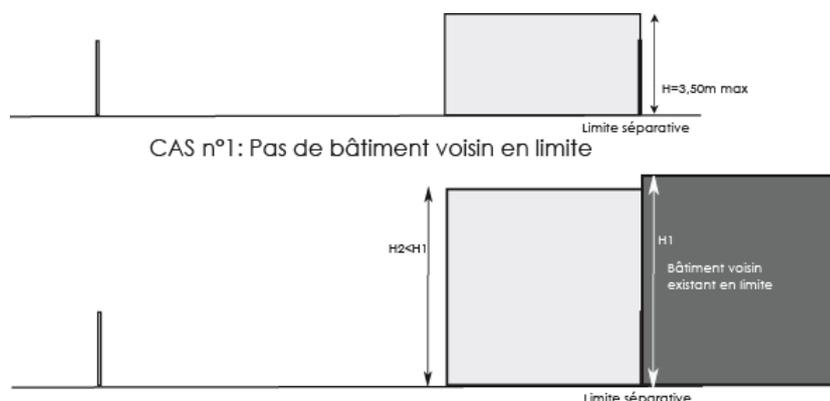
Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sera au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces 2 points sans être inférieure à 3m.

Dans les secteurs UV 2 et UV 3 :

Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à 3 mètres.

Toutefois l'implantation sur les limites séparatives est autorisée :

- dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 3,50m de hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé à l'égout du toit.
- dans le cas d'adossment à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.



CAS n°2: Présence d'un bâtiment voisin d'existence légale en limite

Des implantations différentes peuvent toutefois être admises :

- en cas d'extension d'un bâtiment principal (garage exclus) d'existence légale implanté avec des retraits différents à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.
- pour les annexes ne créant pas de surface de plancher et limitées à une emprise au sol de 30m²

Dans les secteurs gabaritaires :

Les constructions sont uniquement admises dans les polygones d'implantation figurant au document graphique, à l'exception des accès aux constructions à usage de stationnement souterrain.

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

Dans les secteurs UV 2 et UV 3 :

La distance mesurée perpendiculairement entre les points les plus proches de 2 bâtiments doit être au moins égale à la de mi-hauteur (mesurée à l'égout du toit) du point du bâtiment le plus haut, à l'exception des polygones d'implantation figurant au document graphique.

Cette distance ne pourra être inférieure à 3m sauf pour les constructions annexes ne créant pas de surface de plancher et limitées à une emprise au sol de 30m²

ARTICLE UV 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones U auxquelles s'ajoutent :

La zone UV regroupe l'urbanisme provençal traditionnel de la Colle-sur-Loup. L'architecture à développer dans ces quartiers doit respecter les modes de bâtir avoisinants concernant les types de façade, le rythme des ouvertures, la pente des toitures. Des indications se trouvent dans le Cahier de Recommandations en Annexe.

Toutefois, l'architecture contemporaine en UV3 pourra être admise si son intégration se fonde dans le site et que la cinquième façade respecte le cahier des recommandations.

Les capteurs solaires sont interdits dans l'ensemble de la zone UV1.

Ses composantes principales sont :

Les façades dans toute la zone UV :

La composition des façades doit prendre en compte le registre dominant de la séquence dans laquelle s'inscrit la construction et notamment des partitions et rythmes horizontaux (soubassement, hauteurs des niveaux, corniche) et des trames verticales et en particulier les travées qui ordonnent les percements (gabarit, entre-axe et hauteur).

Les façades et pignons seront prioritairement enduits sauf exception justifiée (façade prévue d'origine en pierres et présentant une maçonnerie de bonne qualité). Les enduits seront réalisés au mortier de chaux naturelle. Ils seront de finition lissée ou frotassée fin et seront, soit teintés dans la masse ou revêtus d'un badigeon de lait de chaux coloré à base de pigments naturels selon la qualité de la maçonnerie ou à base de peintures minérales au silicate de potassium.

Les volets sont pleins ou à lames rases, ombrés à couleurs provençales.

Les portes d'entrée sont également pleines d'aspect bois massif.

Forme et nature des percements ou baies dans le secteur UV1 :

Les proportions des baies doivent prendre en compte les règles de proportion dominantes des percements des constructions de la séquence dans laquelle s'inscrit la construction.

La surface des ouvertures dans les façades d'étages devra toujours être inférieure à la surface des parties pleines. A l'exception des vitrines sur rue ou place publique, installées en rez-de-chaussée, l'ensemble des ouvertures ne peut occuper plus du tiers de la largeur de la façade.

La proportion des portes et des fenêtres devra être plus haute que large, à l'exception des fenêtres des combles qui pourront avoir une forme carrée (oculus interdits) et des vitrines sur rue ou places publiques. Les menuiseries devront être en bois et peintes suivant les teintes du paysage provençal. Toutefois, pour les vitrines sur rue ou place publique, il sera admis des menuiseries alu.

Modénature, éléments de décors :

Les modifications de façade doivent respecter et mettre en valeur les principaux éléments de modénature qui participent à la qualité de la façade (bossages, encadrements de baies, cannelures, éléments sculptés...)

Les éléments de décor (menuiseries, boiseries) doivent respecter le principe général de composition de la façade et les proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur) des menuiseries d'origine lorsqu'elles ont été conservées dans leurs proportions initiales (datant de la période de construction)

Dans les zones UV2 et UV3, les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle à la réalisation de façades de conception architecturale plus contemporaine dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement dans la séquence urbaine et lorsque la construction ne relève pas de la destination habitat.

Toitures:

En zone UV1 et UV2, les toitures seront en tuiles rondes (dites canal, romaines ou mécaniques) dans des tons de couleur terre cuite naturelle. Il est recommandé qu'elles dépassent largement au-dessus des murs de façade. Des rangs de génoises sous toiture habillent le bas des toitures et des décorations murales sont recommandées sous ces génoises.

Les terrasses et tropéziennes en toitures sont interdites en UV1.

Les souches de cheminée sont exécutées de la même manière que la toiture, de style provençal.

On évitera l'installation d'antennes et de paraboles visibles.

En zone UV3, les toitures terrasses pourront être autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement soigné (toiture végétalisée, interdiction de superstructure etc...) et répondre aux préconisations du cahier des recommandations.

Les clôtures et murs de soutènement:

Toute clôture en limite de voie publique est exécutée

- soit en maçonnerie du type mur-bahut possédant la façade extérieure en pierre de pays.
- soit en haie vive doublée d'un grillage

Il ne sera pas admis dans la zone urbaine de village la construction de murs en béton frottassé ni de doublements de plastiques, de roseau ou de bois.

Toutefois, l'ensemble des dispositions précitées peut s'accorder avec un parti architectural plus affirmé dans les polygones d'implantation figurant au document graphique, à condition de recevoir l'accord express de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les mouvements de sol :

Les constructions devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum.

L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveaux dans les sites pentus.

ARTICLE UV 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones U auxquelles s'ajoutent :

Dans les secteurs UV 2 et UV 3 :

- 40 % de l'unité foncière doit être traitée en espace libre tel que défini dans le Lexique du présent règlement d'urbanisme. Une bonification de 40 m² est accordée, si le taux d'espace libre est inférieur à la valeur réglementée pour la réalisation d' annexes.
- 10% au moins des espaces libres doivent créer un espace d'agrément avec jardins aménagés et aire de jeux pour enfants pour les opérations d'ensemble.
- Dans le secteur gabaritaire du Gîte Clair-Belambra, pourront être comptabilisées à hauteur de 50% en espaces libres les dalles végétalisées avec une hauteur de terre supérieure ou égale à 80 cm surplombant une zone de stationnements souterrains (places, voies et aires de retournement).

ARTICLE UV 7 : Stationnement

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones U auxquelles s'ajoutent :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	1 place / 50m ² de surface de plancher avec au minimum deux (2) places par logement créé, ce ratio étant baissé à 1 place dans le seul secteur UV1.	<p>Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.</p> <p>Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou conventionné dans le cadre de l'ANAH, aucune place de stationnement n'est exigée.</p> <p>Pour les opérations d'ensemble, il est exigé en plus une place de stationnement visiteur par tranche de 150m² de surface de plancher</p>

2. Hébergement hôtelier	1 place / 3 chambres	Dans le cas de réhabilitation, la norme imposée est réduite à 1 place / 5 chambres
3. Bureaux-locaux professionnels	1 place / 40m ² de surface de plancher	Des aires de stationnement supplémentaires peuvent être imposées en fonction de la nature
4. Commerces	1 place/60m ² de surface de plancher si supérieur à 100 m ² de surface de plancher	des destinations et des besoins liés à la réception éventuelle du public (notion de locaux accessoires)
5. Artisanat	1 place par local artisanal	Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m ² pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m ² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée.
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	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	

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

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble	1 place deux-roues par logement, dont 50% à destination des vélos Ces ratios ne s'appliquent pas aux logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.	Il s'agira de locaux fermés ou de système d'accroche.
2. Activités	1 place deux-roues pour 100m ² de surface de plancher	
3. Etablissements scolaires	1 place deux-roues pour 12 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum	
4. Equipements collectifs autres que scolaire	1 place deux-roues pour 30 personnes pouvant être accueillies	

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

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones U.

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

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones U.

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE UC (Zone Urbaine en Couronne du Village)

Caractère de la zone : la couronne de centre village de la Colle-sur-Loup se distingue en deux secteurs

- le secteur UC 1 englobant le vallon de l'Escours, la Route de Cagnes et le vallon du Défoussat
- le secteur UC2 englobant le quartier collinaire, du Pigeonnier, des Salettes, de l'Avencaq et des Hauts de Saint Paul

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

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones U auxquelles s'ajoutent :

Les réserves particulières portent sur :

- 1- Toutes les occupations et utilisations du sol à usage de commerce et activités de service à l'exception des dispositions mentionnées à l'Article UC 2
- 2 – les occupations et utilisations du sol à usage des activités des secteurs secondaire et tertiaire

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

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones U auxquelles s'ajoutent :

Les réserves particulières sont les suivantes :

- les occupations et utilisations du sol à usage d'hébergement hôtelier et touristique sont autorisées à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec le caractère résidentiel des lieux
- dans le seul secteur UC 1, les occupations et utilisations du sol à usage de commerce et d'artisanat inférieures à 100 m² de surface de plancher sont autorisées sous réserve de ne générer aucune nuisance incompatible avec le caractère résidentiel des lieux
- les serres agricoles et horticoles sont autorisées sous réserve de ne pas excéder une hauteur de 5 mètres au faitage par rapport au terrain naturel

ARTICLE UC 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones U.

ARTICLE UC 4 : Volumétrie et implantation des constructions

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones U auxquelles s'ajoutent :

A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions en zone UC est limitée :

- dans le secteur UC1 :

- à 15%,

Une bonification d'emprise au sol de 40m² pourra être accordée pour la réalisation d'annexes. Cette bonification sera applicable qu'une seule fois.

- majorée à 30% pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique.

- dans le secteur UC2 :

- à 8%,

Pour les terrains bâtis, une bonification d'emprise jusqu'à 20% de la Superficie de Plancher est accordée, si le taux d'emprise au sol excède la valeur réglementée pour la réalisation d'annexes. Cette bonification de sera applicable qu'une seule fois.

- majorée à 20% pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique.

B- Hauteur des constructions

En zone UC, la hauteur maximale de tout bâtiment mesurée du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 7m de hauteur absolue et 10m de hauteur frontale, sans excéder deux niveaux.

La hauteur des constructions des annexes ne pourra excéder 3,50m à l'égout du toit, par rapport au terrain naturel ou excavé.

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

En zone UC, les constructions doivent respecter un recul de 5m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

Toutefois, dans le secteur UC1, l'implantation en recul inférieur à 2m est autorisée dans le cas d'une construction annexes non constitutive de surface de plancher, et sous réserve de ne pas excéder 40m² d'emprise au sol et que sa hauteur à l'égout n'excède pas 3,5m par rapport au terrain naturel à l'exception des piscines qui doivent respecter un recul de 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises en cas d'extension d'une construction existante dument autorisée, implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique, de ne pas porter atteinte à un projet d'intérêt général tel qu'une requalification de voie et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur UC1, les bâtiments et les piscines doivent respecter un recul de 4 mètres minimum des limites séparatives.

Toutefois, l'implantation sur les limites séparatives ou en recul inférieur à 3m est autorisée dans le cas d'une construction annexes non constitutive de surface de plancher d'habitation, sous réserve de ne pas excéder 40m² d'emprise au sol et que sa hauteur à l'égout n'excède pas 3,50m par rapport au terrain naturel.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- en cas d'agrandissement d'un bâtiment principal (garage exclus) d'existence légale implanté avec des retraits différents à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.
- Pour les serres agricole lorsque leur hauteur est inférieure ou égale à 5m.

Dans le secteur UC2, toutes les constructions doivent respecter un recul de 6 mètres minimum des limites séparatives.

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

La distance mesurée perpendiculairement entre les points les plus proches de 2 bâtiments ne pourra être inférieure à 5m, sauf pour les constructions annexes et les serres agricoles.

ARTICLE UC 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones U auxquelles s'ajoutent :

La zone UC regroupe l'urbanisme villageois du moyen pays provençal. L'architecture à développer dans ses quartiers doit respecter les modes à bâtir avoisinants concernant les types de façade, le rythme des ouvertures, la pente des toitures, etc.

Toutefois, des constructions contemporaines pourront être admises si le traitement architectural est soigné, notamment au niveau de la cinquième façade et si cela n'est pas perceptible depuis les voies et espace publics conformément au cahier des recommandations.

Les mouvements de sol :

Les constructions devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum.

L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveaux dans les sites pentus.

ARTICLE UC 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones U auxquelles s'ajoutent :

- dans les secteurs UC1, 65 % de l'unité foncière doit être traitée en espace libre tel que défini dans le Lexique du présent Règlement d'urbanisme, réduit à 50% pour les constructions à usage d'hébergement touristique.
- dans les secteurs UC2, 85 % de l'unité foncière doit être traitée en espace libre tel que défini dans le Lexique du présent Règlement d'urbanisme, réduit à 50% pour les constructions à usage d'hébergement touristique.
- dans l'ensemble du secteur UC, 10% au moins des espaces libres doivent créer un espace d'agrément avec jardins aménagés ou aire de jeux pour enfants pour les opérations d'ensemble.

ARTICLE UC 7 : Stationnement

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones U auxquelles s'ajoutent :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	<p>1 place / 50m² de surface de plancher avec au minimum deux (2) places par logement créé.</p> <p>Le nombre maximal de places de stationnement exigé par logement de plus de 200 m² de surface de plancher est fixé à 6.</p>	<p>Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.</p> <p>Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou conventionné dans le cadre de l'ANAH, aucune place de stationnement n'est exigée.</p> <p>Pour les opérations d'ensemble, il est exigé en plus une place de stationnement visiteur par tranche de 150m² de surface de plancher</p>
2. Hébergement hôtelier	1 place / 3 chambres	Dans le cas de réhabilitation, la norme imposée est réduite à 1 place / 5 chambres
3. Bureaux-locaux professionnels	1 place / 40m ² de surface de plancher	Des aires de stationnement supplémentaires peuvent être imposées en fonction de la nature des destinations et des

4. Commerces	1 place/60m ² de surface de plancher	besoins liés à la réception éventuelle du public (notion de locaux accessoires)
5. Artisanat	1 place/100m ² de surface de plancher	Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m ² pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m ² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée.
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	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	

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

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble	Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, 1 place deux-roues par logement, dont 50% à destination des vélos Ces ratios ne s'appliquent pas aux logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.	Il s'agira de locaux fermés ou de système d'accroche.
2. Activités	1 place deux-roues pour 100m ² de surface de plancher	
3. Etablissements scolaires et annexes	1 place deux-roues pour 12 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum	
4. Equipements collectifs autres que scolaire	1 place deux-roues pour 30 personnes pouvant être accueillies	

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

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones U.

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

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones U.

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES ECONOMIQUES (UE)

Caractère de la zone : les zones économiques villageoises sont de deux ordres

- le secteur UE-P représentant la zone artisanale et commerciale de la Pénétrante vers Cagnes-sur-Mer
- le secteur UE-M délimitant l'unité touristique de Montmeuille

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

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones U auxquelles s'ajoutent :

- 1 – les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UE 2
- 2- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celle de l'hébergement hôtelier et touristique dans le secteur UE-M
- 3 – les constructions à usage agricole
- 4- les terrains de camping et caravaning, à l'exception de ceux mentionnés à l'article UE 2.

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

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones U auxquelles s'ajoutent :

- les aires d'accueil des gens du voyage dans le seul secteur UE-P
- les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation de fonction dans le seul secteur UE-M
- l'aménagement et la réfection des constructions existantes à usage d'habitation dans le secteur UE-P
- les entrepôts dans le secteur UE-P sous réserve d'intégrer tout stockage et dépôt dans une superstructure couverte, et de n'être alors visible ni à partir de la RD 436, ni à partir du collinaire résidentiel situé en contre-haut, à l'exception des entrepôts présentant des caractéristiques architecturales soignées se confondant avec des bâtiments à vocation commerciale.

ARTICLE UE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones U.

ARTICLE UE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones U.

A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions dans la zone UE-M est limitée à 8%.

L'emprise au sol des constructions dans la zone UE-P est non réglementée.

B- Hauteur des constructions

La hauteur maximale de tout bâtiment mesurée du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder

- 7m de hauteur absolue et 10m de hauteur frontale sans excéder deux niveaux dans le secteur UE-M
- 9m de hauteur absolue et 13m de hauteur frontale dans le secteur UE-P exception faite pour les aménagements paysagers ou superstructures végétalisées (toiture végétalisée par exemple) sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain.

La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 3,50m à l'égout du toit, par rapport au terrain naturel ou excavé.

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

les constructions doivent respecter un recul de 5m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

Des implantations différentes peuvent être admises en cas d'extension d'une construction existante dument autorisée, implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique, de ne pas porter atteinte à un projet d'intérêt général tel qu'une requalification de voie et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent s'implanter :

Dans le secteur UE-P :

- sur une des deux limites séparatives aboutissant aux voies ou en respectant un recul minimum de 3m
- en respectant un recul minimum de 5m par rapport à toute limite séparative d'une unité foncière classée dans une autre zone que la zone UE-P à l'exception des parcelles appartenant à une même unité foncière comprise dans deux secteurs différents auquel cas l'implantation pourra se faire en limite de zone UE-P.

Dans le secteur UE-M

- en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à 8 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises en cas d'extension d'un bâtiment principal (garage exclus) d'existence légale implanté avec des retraits différents à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

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

La distance mesurée perpendiculairement entre les points les plus proches de 2 bâtiments ne pourra être inférieure à 3m sauf pour les constructions annexes.

ARTICLE UE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones U auxquelles s'ajoutent :

Dans l'ensemble du secteur :

Les mouvements de sol :

Les constructions devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum.

L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveaux dans les sites pentus.

Dispositions supplémentaires s'appliquant au secteur UE-P – secteur de la Pénétrante en entrée de village de la Colle-sur-Loup

- les façades en blanc sont interdites, l'emploi de couleur vive n'est autorisé que sur des éléments architecturaux accessoires et de petites surfaces (stores, menuiserie).
- les murs maçonnés peints en blancs (murs de bâtiment ou de clôtures) ne sont pas autorisés.
- les toitures terrasses doivent recevoir un traitement paysager de qualité lorsqu'elles seront utilisées et accessibles.

ARTICLE UE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones U auxquelles s'ajoutent :

- 85 % de l'unité foncière doit être traitée en espace libre tel que défini dans le Lexique du présent Règlement d'urbanisme pour la zone UE-M

Dispositions supplémentaires s'appliquant au secteur UE-P – secteur de la Pénétrante en entrée de village de la Colle-sur-Loup

Une bande de recul de 5m comptée à partir de l'alignement doit être laissée libre de toute construction à l'exception d'ouvrages enterrés, et être paysagée soit :

- par une haie d'alignement d'arbres de haute tige
 - par une haie végétale dense d'espèces persistantes pour masquer les installations techniques et les aires de stationnement
 - Densifier la végétalisation dans la bande des 25 premiers mètres et limiter le stationnement en façade
- Les fonds de parcelle collinaires adjacents avec la zone résidentielle recevront un traitement paysager spécifique destiné à assurer une zone tampon par la plantation d'arbres de haute tige.

ARTICLE UE 7 : Stationnement

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones U auxquelles s'ajoutent :

	Norme imposée	Dispositions particulières	
1. Habitat de fonction	1 place par logement		
2. Artisanat et commerce de détail	1 place/60m ² de surface de plancher	Des aires de stationnement supplémentaires peuvent être imposées en fonction de la nature des destinations et des besoins liés à la réception éventuelle du public (notion de locaux accessoires) Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m ² pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m ² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée. Dans le cas de la réhabilitation d'une unité d'hébergement hôtelier et touristique, la norme imposée est réduite à 1 place / 5 chambres	
3. Restauration	1 place / 20m ² de salle de restauration		
4. Commerce de gros	1 place/60m ² de surface de plancher		
5. Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle et bureaux	1 place/35m ² de surface de plancher		
6 Hébergement hôtelier et touristique	1 place/chambre		
7. Cinéma et centre de congrès et d'exposition	1 place pour 3 personnes pouvant être accueillies		
8 – industrie et Entrepôt	1 place /100 m ² de surface de plancher		
9. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	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		

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

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	N'est pas réglementé.	Il s'agira de locaux fermés ou de système d'accroche.
2. Artisanat et commerce de détail	1 place deux roues pour 120 m ² dont 50% à destination des vélos	
3. Restauration	1 place deux roues pour 40m ² de salle de restauration dont 50% à destination des vélos	
4. Commerce de gros	1 place deux roues pour 200 m ² dont 50% à destination des vélos	
5. Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle et bureaux	1 place deux roues pour 70 m ² dont 50% à destination des vélos	
6 Hébergement hôtelier et touristique	1 place/5 chambres dont 50% à destination des vélos	
7. Cinéma et centre de congrès et d'exposition	1 place pour 6 personnes pouvant être accueillies dont 50% à destination des vélos	
8 – industrie et Entrepôt	1 place /200 m ² de surface de plancher dont 50% à destination des vélos	
9. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	1 place pour 6 personnes pouvant être accueillies dont 50% à destination des vélos	

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

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones U.

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

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones U.

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AU (A URBANISER EN EXTENSION DU CENTRE VILLAGE)

Caractère de la zone : l'unique zone réservée à urbaniser AU couvre le secteur d'extension du Village dit de La Croix-Fontfourane.

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

1- Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des ouvrages de mise en sécurité et la réalisation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 7 : Stationnement

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

Non réglementé.

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

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

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

- 1- Les terrains de camping et de caravaning à l'exception de l'aire d'accueil des gens du voyage - STECAL Ngv a et b
- 2- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs.
- 3- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 4- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines,
- 5 - l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- 6 - les installations classées non autorisées aux articles 2 des zones A et N

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

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

-les centres équestres qui ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière,

- les ouvrages techniques et les bâtiments nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, et notamment les ouvrages prévus par les emplacements réservés figurant aux documents graphiques pour la protection des personnes et des personnes face aux risques naturels,

- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

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

Dans les secteurs soumis à des risques naturels délimités au plan de zonage ou dans le dossier 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.

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 au chapitre I des Dispositions Générales.

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 au chapitre I des Dispositions Générales

ARTICLE AN 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

N'est pas réglementé

ARTICLE AN 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Cf. règlement spécifique à chaque zone A ou N

A- Emprise au sol des constructions

Voir articles A2 et N2 déterminant les conditions particulières d'occupation et d'utilisation du sol.

B- Hauteur des constructions

Cf. règlement spécifique à chaque zone A ou N

Des prescriptions de hauteurs particulières des constructions et des clôtures s'appliquent dans les périmètres des vues remarquables du présent règlement d'urbanisme - article 31 des Dispositions Générales.

Les hauteurs fixées aux Articles 4 des Prescriptions Particulières peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies 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 sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'Article 5.

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

Cf. règlement spécifique à chaque zone A ou N

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

Cf. règlement spécifique à chaque zone A ou N

Des implantations différentes 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.

ARTICLE AN 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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 Générales énoncées au chapitre I des Dispositions Générales

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 ne pas être visibles des voies publiques.

Toitures

Compte tenu du caractère collinaire de la Colle-sur-Loup, les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné.

Des prescriptions particulières sont énoncées pour les constructions situées dans les secteurs de sensibilité particulière des toitures au chapitre I des Dispositions Générales.

Traitement des clôtures

Des prescriptions de hauteur particulières des constructions et des clôtures s'appliquent dans les périmètres des vues remarquables du présent règlement d'urbanisme.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m, elles seront composées :

- Soit d'une haie vive et/ou d'un grillage ;

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

Les mouvements de sol :

Les constructions devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum.

L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveaux dans les sites pentus. Les constructions agricoles sont exonérées de cette règle pour des raisons techniques d'exploitation.

ARTICLE AN 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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 au chapitre I des Dispositions Générales

Les essences végétales à privilégier sont mentionnées dans le Lexique du Règlement d'urbanisme.

ARTICLE AN 7 : Stationnement

12.1. Dispositions générales pour la réalisation des aires de stationnement

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

12.2. Normes de stationnement des véhicules automobiles :

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées dans le chapitre D des Dispositions Générales.

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

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

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

Eau

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

Assainissement

Eaux usées – Zones d'assainissement collectif

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 – 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.

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 7 des dispositions générales du présent règlement.

Réseaux divers

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

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES A (AGRICOLES)

Caractère de la zone : La zone **A** comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

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

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones agricoles et naturelles.

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

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (voir critères page 19)
- les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être liés et nécessaires aux exploitations agricoles.
- les constructions à usage d'habitation dont la présence est strictement nécessaire au bon fonctionnement de l'activité agricole. Ces constructions doivent être implantées dans un rayon de 50m autour des bâtiments agricoles existants. Leur localisation ne doit pas porter atteinte à l'intégrité des surfaces cultivables.

Dans l'ensemble de la zone A

- l'aménagement, la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- l'extension mesurée des bâtiments principaux à usage d'habitation, 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 liées à l'habitation est limitée à un cercle de rayon de 35 mètres comptés à partir de l'habitation principale
 - la surface de plancher des extensions et des annexes est plafonnée à 30% de la surface de plancher existante et sans dépasser 150 m² de surface de plancher de construction et 200 m² d'emprise au sol après extension, par unité foncière.
 - Les annexes liées à l'activité agricole

ARTICLE A 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

ARTICLE A 4 : Volumétrie et implantation des constructions

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones agricoles et naturelles auxquelles s'ajoutent :

A- Emprise au sol des constructions

Voir article A2.

B- Hauteur des constructions

La hauteur maximale de tout bâtiment mesurée du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 7m de hauteur absolue et 10m de hauteur frontale sans excéder deux niveaux.

La hauteur des serres agricoles est fixée à 5 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 3,5m à l'égout du toit, par rapport au terrain naturel ou excavé.

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

Les bâtiments doivent respecter un recul de 5m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

Des implantations différentes peuvent être admises en cas d'extension d'une construction existante d'existence légale implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique, de ne pas porter atteinte à un projet d'intérêt général tel qu'une requalification de voie et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent s'implanter de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à 5 mètres en cas de changement de zone.

Cette distance est réduite à 3 mètres pour les serres sous réserve que la limite séparative concernée soit une limite de zone urbaine ou à urbaniser.

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

La distance mesurée perpendiculairement entre les points les plus proches de 2 bâtiments ne pourra être inférieure à 5m sauf pour les constructions annexes et les serres.

ARTICLE A 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

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

ARTICLE A 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones agricoles et naturelles.

ARTICLE A 7 : Stationnement

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones agricoles et naturelles auxquelles s'ajoutent :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	<p>1 place / 50m² de surface de plancher avec au minimum deux (2) places par logement créé.</p> <p>Le nombre maximal de places de stationnement exigé par logement de plus de 200m² de surface de plancher est fixé à 6.</p>	
2. Construction agricole	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.	

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

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones agricoles et naturelles.

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

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones agricoles et naturelles.

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES N (NATURELLES)

La zone **N** recouvre des espaces partiellement bâtis en secteur à dominance d'espace naturel.

- Elle est composée d'un secteur dénommé Npr couvrant les espaces naturel et d'intérêt écologique.

La zone N comprend 5 Sites de Taille et Capacité d'Accueil Limités

* sites d'hébergement de plein air

- Nc- a - STECAL du terrain de camping du bas de Montgros
- Nc-b - STECAL du terrain de camping du massif de Montmeuille

* sites d'activités de loisirs

- NI-a - STECAL du parc de loisirs de Montmeuille
- NI-b - STECAL du Ludiparc de la Colle-sur-Loup

* Aire d'Accueil des Gens du Voyage

- Ngv réalisation d'une Aire communale d'Accueil des Gens du Voyage- route du Pont de Pierre

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

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones agricoles et naturelles.

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone N et les secteurs Npr, sont autorisés :

-les activités agricoles et forestières

- les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements de sols, liés et nécessaires aux activités admises dans le secteur.

- les équipements collectifs de faible emprise au sol; même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, et notamment les ouvrages prévus par les emplacements réservés figurant aux documents graphiques pour la protection des personnes et des personnes face aux risques naturels

- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

-l'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des bâtiments principaux légalement autorisés 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 surface de plancher des extensions et des annexes est plafonnée à 30% de la surface de plancher existante après extension, par unité foncière.

Dans la zone N s'appliquent également, le cas échéant, les dispositions de l'article L 113-3 du Code de l'Urbanisme.

2.2. Dans les secteurs Nc-a et Nc-b correspondant à des Sites de Taille de Capacité d'Accueil Limitée pour l'hébergement de plein air,

En plus du 2.1. et du 2.2.

Les nouvelles occupations et utilisations du sol liées et nécessaires au développement des activités de camping-caravaning à condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone et à condition que la surface de plancher par STECAL n'excède pas 2 000 m².

2.3. Dans les secteurs NI-a, NI-b et NI-c correspondant à des Sites de Taille de Capacité d'Accueil Limitée pour des activités de plein air et de loisirs,

En plus du 2.1. et du 2.2.

Les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination d'équipements publics ou privés à usage sportif, récréatif, culturel, éducatif, social et de loisir, par constructions nouvelles ou changement de destination des bâtiments existants, à condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone et à condition que la surface de plancher de chaque STECAL n'excède pas :

- 3000 m² pour le STECAL - NI-a
- 400 m² pour le STECAL - NI-b
- 400 m² pour le STECAL -NI-c

2.4. Dans le secteur Ngv correspondant à des Sites de Taille de Capacité d'Accueil Limitée pour l'Aired'Accueil des Gens du Voyage,

En plus du 2.1. et du 2.2.

Les nouvelles occupations et utilisations du sol liées à la réalisation de l'aire communale d'accueil des gens du voyage, dans une limite de 40 emplacements, et à condition que la surface de plancher cumulée n'excède pas 250 m².

La servitude Ngv-b sera levée, dès lors que la servitude Ngv-a aura été réalisée

ARTICLE N 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

ARTICLE N 4 : Volumétrie et implantation des constructions

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones agricoles et naturelles auxquelles s'ajoutent :

A- Emprise au sol des constructions

Non règlementé

B- Hauteur des constructions

La hauteur maximale de tout bâtiment mesurée du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 7m de hauteur absolue et 10m de hauteur frontale sans excéder deux niveaux.

La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 3,5m à l'égout du toit, par rapport au terrain naturel ou excavé.

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

Les constructions doivent respecter un recul de 5m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

Des implantations différentes peuvent être admises en cas d'extension d'une construction existante d'existence légale implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique, de ne pas porter atteinte à un projet d'intérêt général tel qu'une requalification de voie et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à 5 mètres.

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

La distance entre les points les plus proches de 2 bâtiments ne pourra être inférieure à 5m sauf pour les constructions annexes.

ARTICLE N 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

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

ARTICLE N 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones agricoles et naturelles.

ARTICLE N 7 : Stationnement

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones agricoles et naturelles auxquelles s'ajoutent :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	<p>1 place / 50m² de surface de plancher avec au minimum deux (2) places par logement créé.</p> <p>Le nombre maximal de places de stationnement exigé par logement de plus de 200 m² de surface de plancher est fixé à 6.</p>	
2. Construction agricole	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.</p>	

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

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones agricoles et naturelles.

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

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones agricoles et naturelles.

3 : Annexes du Règlement d'Urbanisme

A/ LE REGLEMENT ET LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Le Règlement est l'élément légal opposable sur lequel les services d'urbanisme s'appuient pour valider les demandes de développement urbain sur l'emprise du territoire municipal.

Dans un contexte durable et environnemental, une densification maîtrisée de l'espace urbain doit être en équilibre avec le renforcement de la protection des espaces verts, les jardins, les zones agricoles et forestières.

Dès lors, les constructions existantes doivent également respecter les règles de ce document, en particulier pour toute évolution, modification et régularisation de chaque propriété.

Les lois traitant de l'urbanisme ont évolué en moins d'une décennie, passant rapidement d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) au Plan Local d'Urbanisme (PLU) et bientôt au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). Le présent Règlement écrit au premier semestre 2016 est établi conformément au Code de l'Urbanisme dans la version actualisée au Décret du 28 décembre 2015 (dite loi ALUR).

Dans cette nouvelle version, le Règlement comporte simplement trois volets :

1. Les Dispositions Générales qui s'appliquent à toutes les zones urbaines
2. Les Dispositions Particulières pour chacune des zones urbaines
3. Les Annexes incluant les documents graphiques et le Cahier de Recommandations

Toute règle d'urbanisme limite la liberté individuelle du bâtisseur au regard d'un intérêt direct de voisinage ainsi que général du service public. Dans ce contexte de densification urbaine, il est de plus en plus nécessaire de renforcer ces règles d'urbanisme et, en parallèle, de faire évoluer les habitants vers des comportements durables et citoyens, respectueux de leur voisinage, ainsi que du patrimoine naturel et bâti.

C'est pourquoi il est important de rappeler que ce Règlement est l'aboutissement d'une analyse approfondie du territoire dans son environnement – le Diagnostic – et surtout d'une stratégie décidée dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable – le PADD - indiquant la vision harmonieuse à moyen et long terme du développement municipal.

Rappelons donc que le PADD de La Colle sur Loup précise les objectifs sur les fondements d'un **Village de Moyen Pays Provençal**.

« Village » indique les racines naturelles, agricoles et forestières, à préserver et à équilibrer avec l'organisation fédératrice d'un Centre Village, d'une Couronne pavillonnaire, de zones agricoles et de grands espaces naturels. L'emblème de La Colle sur Loup porte une branche d'olivier et des roses symbolisant d'ailleurs ces racines.

« Moyen Pays » dans cette région rappelle un relief et un environnement qui est ni celui de la Bande Côtière ni celui du Haut Pays, mais celui d'une nature verdoyante sur des collines traversées par la rivière du Loup, ayant ensemble donné son nom au Village de « La Colle sur Loup ». Moyen Pays indique également une dynamique économique exploitant les atouts de cet environnement.

« Provençal » enfin représente une histoire et une géographie, celles d'un patrimoine naturel, climatique, patrimonial et social où il fait bon vivre, à perpétuer.

Le PLU est l'outil d'aménagement du territoire municipal qui traduit ces trois fondements identitaires en de nombreux objectifs inscrits au PADD, qui guident des actions concrètes dont une partie se retrouve « interprétée » dans le Règlement. L'esprit du Règlement ne peut donc se dissocier du PADD, et il peut être fait référence à la stratégie décrite dans ce PADD pour mieux interpréter et arbitrer éventuellement les conditions du Règlement.

Donnons deux exemples importants qui se répercutent dans l'écriture du Règlement.

L'Orientation 6 du PADD décide que *le Village s'adapte au réchauffement climatique*, dont les conséquences se traduisent par des risques accrus d'inondation, d'incendie, de mouvement de terres et d'épidémies.

En pratique, le Règlement en tient compte :

- En imposant des précautions dans les zones inondables et des rétentions d'eau conséquentes
- En imposant des moyens d'entretien des forêts et en interdisant les constructions en bois dans les zones exposées au risque d'incendie
- En imposant des analyses mécaniques de sol en particulier dans les zones argileuses
- En imposant des ratios de végétalisation incorporant des arbres de haute tige et des choix végétaux économes en eau, méditerranéens, résistants au changement de climat.

L'Orientation 16 du PADD requiert *une mise à niveau du stationnement*, car ce problème a été lourdement mis en évidence dans le diagnostic et en particulier lors de balades urbaines.

Sur le grand principe que chaque développement immobilier doit contenir des conditions autonomes d'accès et de stationnement, le Règlement fixe des impositions plus exigeantes en matière de stationnement de véhicules et de deux roues, tout en encourageant des déplacements doux. Il favorise la création de parkings de véhicules et de deux roues, en annexes couvertes ou au sol, et incite à régulariser des constructions existantes où les parkings bien souvent ont été transformés en logements.

Bien d'autres principes sous-tendent les règles de hauteur de bâtiments, d'emprise au sol, de distance des constructions par rapport aux limites de propriété, de verdoiment des jardins et des clôtures, de rétention et de stockage des eaux pluviales, d'encouragement aux énergies renouvelables, etc.

La Règlement est donc nécessairement encadré dans le Plan Local d'Urbanisme qui fait un tout indissociable.

Il est précisé que des documents graphiques complémentaires, en évolution dynamique, sont à consulter au Services de l'Urbanisme :

- carte de capacité des réseaux d'évacuation des eaux usées
- carte de capacité des réseaux d'évacuation des eaux pluviales

Ces cartes peuvent limiter ou conditionner la constructibilité de terrains se situant en amont physique sur ces réseaux dans le cas où ils ne peuvent plus assumer le surplus de production d'eaux usées ou d'eaux pluviales, et génèrent par conséquent des saturations et des débordements au détriment des résidents en aval.

En plus des réseaux d'eaux usées à redimensionner sur certaines parties, la capacité de traitement à la station d'épuration de Cagnes-sur-Mer est elle-même saturée et un nouveau centre de traitement est planifié mais ne sera pas disponible avant 2021. Il est recommandé dans ce cas par la Préfecture de suspendre les grands travaux immobiliers jusqu'à l'adaptation des réseaux et de la capacité de traitement en aval, ou de éventuellement de considérer un traitement autonome des eaux usées.

Enfin, il est constaté qu'un mélange des eaux pluviales dans les eaux usées précipite la saturation des conduits lors de fortes pluies. Une campagne de correction et de régularisation séparant ces réseaux est pratiquée afin de libérer la capacité des réseaux d'eaux usées.

Tenant compte de cette réalité dégradant les usagers situés en aval des réseaux, le service d'urbanisme établit ces cartes de capacité des réseaux d'eaux usées et pluviales de manière évolutive et dynamique, et peut suspendre les permis de construire en raison de ces conditions.

Liste de tous les documents graphiques mentionnés dans le Règlement d'Urbanisme et leur mise à disposition dans le dossier du Plan Local d'Urbanisme

Dossier 2 - Annexes sanitaires

- Plan du réseau d'adduction d'eau potable
- Plan du réseau d'Assainissement Collectif et des exutoires pluviaux
- Plan du zonage d'assainissement répartissant le collectif et l'assainissement individuel

Dossier 3- Servitudes d'Utilité Publique

- Plan des Servitudes d'Utilité Publique
- Plan de Prévention des Risques Inondation
- Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt

Dossier 4 - Annexes du Plan Local d'Urbanisme

- Plan de l'aléa mouvements de terrain - étude CETE - année 2000
- le porter à connaissance de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux
- la carte archéologie préventive
- Plan du Droit de Préemption Urbain
- Plan des Voies Bruyantes
- Liste des lotissements ayant conservés leurs règles

B/ CAHIER DE RECOMMANDATIONS

Un Cahier de Recommandations est annexé au Règlement d'Urbanisme. Le Cahier contient les illustrations permettant d'apprécier les recommandations contenues dans le Règlement, sans être opposables.

Le Cahier de Recommandations comprend :

Un descriptif de composition architecturale du type provençal, y compris le traitement des clôtures

Un descriptif de plantes recommandées pour les jardins

1. Composition architecturale du type « Provençal »



Ce Cahier de Recommandations Architecturales ne préconise pas un « retour au passé » comme dans cette image sépia de La Colle d'autrefois, mais simplement le respect harmonieux d'un patrimoine lors de la rénovation ou de nouvelles constructions.

Le style « Provençal » authentique est relativement difficile à reproduire dans les nouvelles constructions car les matériaux et leur mise en œuvre ont changé depuis les siècles passés. Néanmoins, un style architectural provençal plus récent ou « néo-provençal » s'est adapté et peut exister en harmonie avec l'ancien... quand on en tient compte !

Quelques éléments typiques font partie de l'architecture provençale comme

les toitures en tuile rouge

les cheminées

les génoises et reprints de toitures

les décorations murales

les fenêtres avec volets ombrés

les façades en pierre de pays ou enduits aux couleurs provençales

les portes d'entrée en bois massif

Un guide ou nuancier de couleurs provençales pour les façades, les volets et les ferronneries est disponible et consultable à l'urbanisme.



Un traitement particulier des clôtures et séparations entre propriétés sera traité ici également.

La base d'une maison de style provençal, ce sont des murs blanchis à la chaux et des déclinaisons de jaunes, de bleus, de verts et de roses, une alliance de rusticité et de couleurs pastel. Si, en Provence, on blanchit les murs à la chaux, c'est pour mieux retenir la fraîcheur en été et la chaleur en hiver. On peut également imaginer un vert tilleul ou un rose pâle pour enclore la maison dans son nid de verdure.

Des volets peints en vert olive ou en bleu lavande, quelques fauteuils en rotin sur la terrasse ou dans le jardin, et le soleil lui-même s'y laisse prendre...

Plutôt que de décrire l'architecture provençale, il est proposé des illustrations reprises en exemple et contre-exemple ci-après. Certaines images proviennent du centre ancien, d'autres des constructions périphériques plus récentes. Toutes ces images ont été prises à La Colle-sur-Loup avec l'objectif de promouvoir une harmonisation adaptée au « Village de Moyen Pays Provençal ».

LES ELEMENTS DE TOITURES

Les toitures provençales sont traditionnellement en tuiles, sur 2 ou 4 pans inclinés. Idéalement ce sont des tuiles dites « romaines ». Des tuiles mécaniques arrondies ou plates peuvent aussi être choisies dans de nouvelles constructions. La couleur des tuiles doit être en harmonie avec celles des toitures de l'entourage. Des éléments décoratifs en tuile sont parfois associés à la toiture.

Les toitures sont la 5^{ème} façade d'un bâtiment qui peut être vu des collines ou des points de vue environnants. Elles doivent donc être soignées pour respecter la vision des autres.

On évitera les fenêtres de toit qui ne sont pas traditionnelles, en préférant des ouvertures dans les murs. On évitera aussi les antennes et autres dispositifs techniques en toiture, en les remplaçant éventuellement par des éléments fonctionnels plus discrets.

Enfin, les toitures d'un bâtiment ne sont pas toutes alignées, et des niveaux ou demi-niveaux apparaissent dans un mouvement d'ensemble équilibré. La vision collinaire d'un village provençal est celle d'une cascade de toitures en tuiles.



LES DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLES EN TOITURE

Bien qu'étant favorable aux énergies renouvelables, l'intégration des énergies solaires dans les toitures en tuiles peut être un problème esthétique et gênant pour les riverains. Du point de vue esthétique, l'utilisation de modules de couleur tuile couvrant l'ensemble d'une toiture dans un quartier traditionnel est une solution. En cas d'effet miroir réfléchissant les rayons du soleil en gênant un riverain, il existe aussi des modules antireflets et même anti-éblouissement recommandés près des aéroports. Enfin, les panneaux solaires doivent suivre le profil de la toiture et ne pas en ressortir comme des verrues sur des toits plats si ces toitures sont visibles par les riverains.



A éviter car non intégré au plan de toiture



Intégré mais de préférence sur toiture complète

LES CHEMINEES

Les cheminées existent et continueront d'exister quand elles servent soit au chauffage soit à la ventilation. Le chauffage peut être au gaz, au fioul ou au bois. Le bois peut être en bûches en feu ouvert ou fermé, ou en granulés. Certaines cheminées servent aussi de sorties de ventilation en toiture pour extraction de l'air de cuisines ou de VMC. Mais de nouvelles constructions très isolées et passives ne nécessitent pratiquement plus de chauffage, et dans ce cas les cheminées disparaissent.



En tous cas, quand elles sont prévues, elles devraient être assorties aux tuiles ou de forme arrondie du type provençal.

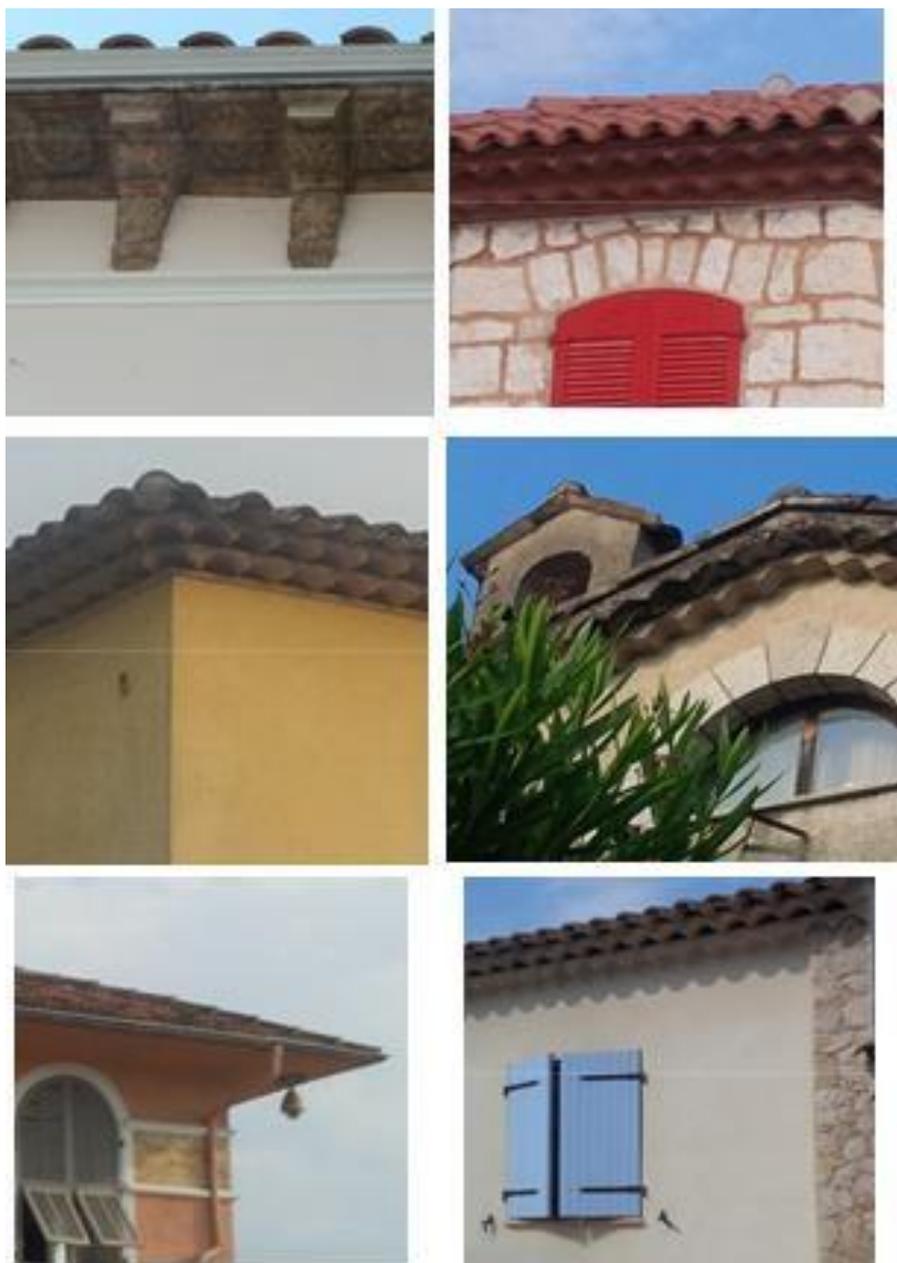


LES GENOISES

Comme son nom l'indique, les génoises de tuiles superposées sous-toiture viennent de Gênes et sont traditionnelles en Provence. Elles n'assurent pas qu'une fonction décorative, mais celle de reporter la toiture au-delà des murs pour éloigner le ruissellement de la pluie et augmenter l'ombrage des façades. Les génoises peuvent être simples, doubles ou même triples.

À l'origine, les génoises ne comportaient pas de gouttières. Certaines constructions neuves respectent cette tradition mais il n'est plus permis aujourd'hui de laisser filer les eaux de ruissellement. La solution consiste alors à récolter l'eau au pied des façades et de les diriger vers le bassin de rétention. La récupération de l'eau par gouttières est aussi possible avec des génoises en essayant d'incorporer esthétiquement celles-ci dans l'ensemble.

D'autres solutions de report de toitures en bois existent traditionnellement, en particulier lorsqu'il est souhaité de forts débordements pour protéger de la pluie ou du soleil les façades ou les balcons.



LES FACADES

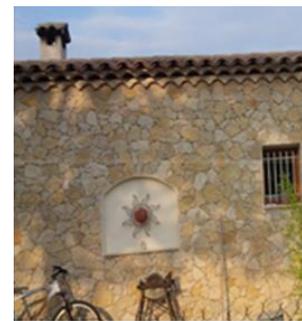
LES DECORATIONS MURALES

Les façades des mas de Provence sont souvent simples et rustiques, en pierre ou en enduit aux couleurs pastel. D'autres aiment à s'orner de fresques et de peintures murales. Elles sont alors placées sous la toiture débordante qui les met à l'abri de l'eau et du soleil.



LES FENETRES ET LES VOIETS

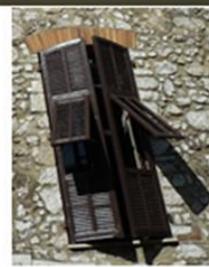
Les volets sur fenêtre ou porte-fenêtre font vraiment partie de l'esthétisme provençal. On ferme les volets ici de nuit comme de jour, pour limiter l'invasion de soleil et de chaleur en été tout en permettant l'aération par ses lamelles inclinées. Certains volets ont encore des ouvertures relevables pour améliorer en journée l'aération et la vision vers l'extérieur. Les volets sont peints traditionnellement aux couleurs assorties aux façades.



Les volets déroulants ne sont pas recommandés, mais ils sont acceptables s'ils sont intégrés aux façades et les coffres non visibles.



Volets Provençaux et modernité ne sont pas incompatibles, car il existe des motorisations pilotables pour volets battants ou coulissants.



LES FACADES

Les façades de murs en pierre étaient traditionnellement enduites à la chaux, teinte aux couleurs pastel de Provence. Bien souvent ces enduits n'ont pas résisté au temps ou n'ont pas été rénovés, et les anciennes constructions bien souvent font apparaître et valorisent la pierre de pays. Car en effet, les façades en pierre de pays sont celles qui demandent le moins d'entretien aujourd'hui et présentent également une vision traditionnelle.

Rappelons que certaines belles façades de maisons patriciennes sont complètement travaillées. Les nouvelles constructions se faisant notamment aux normes sismiques ne se reconstruisent plus en

murs de pierre pleins de grosse épaisseur mais la plupart des fois en structure porteuse de béton complétée de parpaings et, de plus en plus, d'isolations portées sur l'extérieur. Les finitions dans ce cas les plus simples sont d'enduire les façades aux couleurs provençales.

Il est possible également de couvrir les façades ou au moins la



partie basse en pierres

taillées rapportées sur la structure porteuse. L'incorporation d'arches dans les façades pour les fenêtres ou structures est aussi un élément traditionnel.

Les constructions en bois

De manière générale afin de lutter contre l'incendie, les matériaux extérieurs de construction recommandés doivent naturellement résister au feu : pierre de pays, brique, béton frottassé, métal, tuiles, etc.

Les habitations de façade en bois sont dès lors proscrites.

Cette recommandation est une obligation évidente dans les zones exposées aux risque incendie du PPR.

Malgré le soutien environnemental à une filière bois, il est reconnu par ailleurs que le bois naturel non peint résiste très mal dans le temps aux ultra-violets UV contenus dans l'ensoleillement de la Côte d'Azur. C'est aussi pourquoi les constructions de façades en bois naturel est proscrite.



LES PORTES

Les portes provençales sont traditionnellement en bois plein, rectangulaires ou arquées







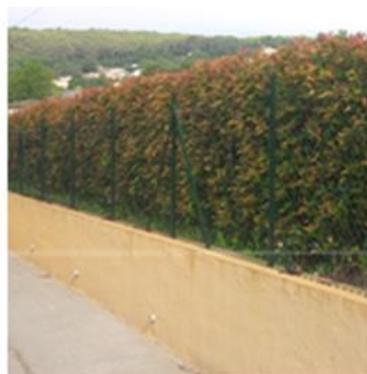
LES CLOTURES

Les clôtures font le lien entre les propriétés en s'appuyant à la fois sur les conditions de construction urbaine traditionnelle et les conditions naturelles d'aménagement des jardins. Une haie par exemple devient un élément visuel constitutif de l'harmonisation architecturale.

Les clôtures sont toujours le parent pauvre de la construction, la dernière roue du carrosse qui est négligée surtout quand la finance vient manquer en fin de chantier. On peut le comprendre, mais pourtant dans les propriétés c'est bien la clôture que l'on voit en premier, et même on ne voit que cela de l'extérieur !

Des haies débordantes non entretenues empêchant la circulation sur les trottoirs, des murs en parpaing même pas enduits, des brise-vues en plastique... n'y a-t-il pas mieux à faire avec un effort de chacun pour que tous en profitent ?

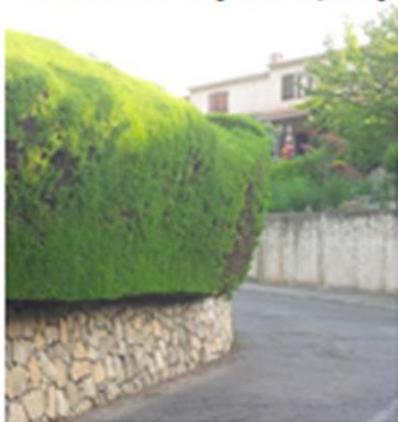
Des clôtures végétales soignées



Des murs de clôture de qualité



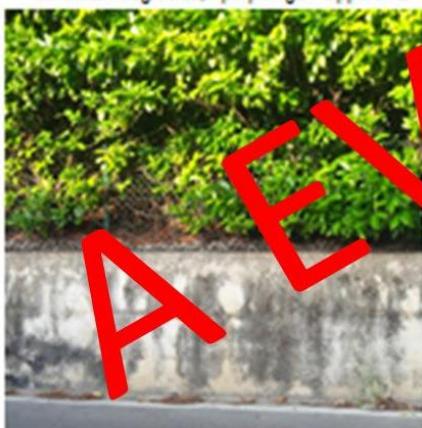
Haie débordante gênant le passage



Haie débordante, plastique et bambous



Enduits dégradés, parpaings apparents



mur non fini, bambou et plastique



Haie vivace, plastique à enlever



Assortiment de brises-vues inutiles



Le bois aussi vieillit mal



Haie en pur plastique



LES NUISANCES ET LE BON VOISINAGE ET VALORISATION DES EAUX PLUVIALES

Les propriétaires et locataires de logements ont droit à la jouissance tranquille de leurs biens.

La notion de nuisance caractérise généralement un fait ou une source perceptible, provoquant une souffrance vécue et subie.

Le bruit est la première source de plaintes. D'autres nuisances communes sont l'exposition à la poussière, à des fumées, à des vibrations, au dérangement de jour ou de nuit, à de mauvaises odeurs, à des déjections, à des boues ou déchets divers, à l'exposition à des eaux ou à de l'air pollué, ou encore à l'éclairage nocturne indésirable ou intrusif.

Le zonage dans le PLU est un remède partiel aux problèmes de nuisances en isolant les activités productrices de nuisances dans des zones précises du territoire urbain

NUISANCE VISUELLE DE VIS-A-VIS

Lors d'une densification urbaine, chaque nouvelle construction doit considérer le risque de créer un vis-à-vis entre voisins, en particulier vers les chambres, salles-de-bain et piscines.

Des précautions dès la conception doivent être prises par l'architecte pour limiter véritablement ces vis-à-vis. Par ailleurs, des écrans peuvent être créés pour cacher ces vis-à-vis, en particulier des écrans de verdure et des arbres de haute tige. Il sera porté une attention au choix de végétaux persistants en cas d'écran de verdure.

Toute nouvelle construction comportant un risque de vis-à-vis doit adapter son plan d'architecture afin de limiter les vis-à-vis ou proposer des remédiations acceptables par des écrans.

NUISANCE VISUELLE DE TOITURE

Dans un relief vallonné comme celui de la commune, il est important de considérer la gêne visuelle créée par les toitures vues par d'autres résidents plus en hauteur, de part et d'autre des vallons. Ceci détermine le traitement de ce qu'on appelle aussi la « 5^{ème} façade ».

Il est considéré que :

- Les toitures traditionnelles en tuile offrent peu de gêne dans ces circonstances, et sont recommandées.
- Les toitures plates peuvent dégrader la vision en particulier lorsqu'elles sont parcourues de réseaux techniques de conditionnement d'air. Ces visions ne sont pas acceptées s'il existe un point haut d'où elles peuvent être observées.
- Les toitures « végétalisées » ne sont pas acceptables lorsque les plantations ne s'y développent pas suffisamment et, en particulier, se dessèchent en été. Toute toiture végétalisée doit assurer un recouvrement verdoyant toute l'année, ce qui impose à la demande d'autorisation de décrire non seulement les plantations choisies par rapport à la nature et l'épaisseur de la terre de couverture, mais aussi leur plan de développement et d'entretien, garantissant ce verdoisement permanent.

- Les capteurs solaires ou des serres vitrées peuvent réfléchir les rayons du soleil vers un observateur et indisposer fortement sa vision. Pour toute surface réfléchissante de plus de 40m², une étude de réflexion des rayons du soleil dans son environnement doit être fournie avec la demande de construction. S'il existe un risque, une remédiation comme l'utilisation de traitement anti-réfléchissant doit être choisie.

Toute nouvelle construction comportant un risque de vision des toitures par le haut dans le voisinage doit donc indiquer les précautions prises pour limiter la gêne visuelle.

Dégradation des façades par des coulées issues des toitures

Il est souvent constaté des dégradations de façades générées par des coulées d'eau de pluie issues des toitures. Dès lors, il est recommandé d'effectuer de larges dépassements de toiture au-delà des murs de soutènement afin protéger les façades de la pluie et du soleil. Ce risque de nuisance visuelle de la qualité du bâti étant constatée et anticipée, un dépassement de toiture d'au moins 0,4m par rapport au mur de soutènement est demandé pour les nouvelles constructions, sur toutes les façades du toit y compris les façades latérales. Ce dépassement d'une toiture par rapport au mur de soutènement de la construction peut atteindre au maximum 1,4m dans le cas où les toitures recouvrent un balcon ou une circulation autour du bâtiment.



L'emprise au sol dans cette situation ne tiendra pas compte des projections de ces dépassements de toiture et elle sera calculée sur la projection des façades.

VALORISATION DES EAUX PLUVIALES

Responsabilisation autorisant le stockage d'eau pluviale

La responsabilisation du fonctionnement et le respect de la valeur des eaux pluviales dans un contexte environnemental et durable permettent de considérer les volumes de rétention comme des **réservoirs périodiques de stockage** d'eau pluviale.

Tenant compte du réchauffement climatique et de la nécessité d'arrosage, les eaux pluviales peuvent alors être utilisées soit pour usage domestique soit pour arrosage des jardins ou potagers en été. Ces pratiques de stockage des eaux pluviales ont toujours existé tout autour de la Méditerranée, et elles sont à nouveau encouragées dans ce PLU. Elles permettent également de réduire la consommation d'eau distribuée par les réseaux publics, et de préserver ainsi les réserves d'eau domestique.

Dès lors, à la fin des pluies printanières, il est admis de fermer le réservoir de rétention par une vanne **visitable** placée sur l'évacuation des eaux de pluie à la sortie du système de rétention.. A la fin de l'été, cette vanne doit absolument être ouverte pour que le réservoir reprenne sa fonction de rétention temporaire des eaux pluviales. De cette façon, tout réservoir peut remplir le double usage périodique **de rétention en hiver et de stockage en été**.

Cette vanne ne peut être fermée avant le 1^{er} Avril, et doit impérativement s'ouvrir à partir au 1^{er} Octobre, sauf avis municipal contraire.

Cette disposition responsable encourage l'utilisation durable et environnementale d'eau de pluie dans le contexte du réchauffement climatique nécessitant durant l'été de renforcer l'arrosage des jardins.

De telles réalisations sont autorisées au Service d'Urbanisme qui doit être autorisé à **vérifier** ponctuellement la position de la vanne de fermeture.

LES PLANTES ET LES ESPECES VEGETALES A PRIVILEGIER

Plantes recommandées pour les jardins à La Colle-sur-Loup

Les plantations dans les jardins sont composées d'arbres hauts, d'arbres buissonnants, d'arbres fruitiers, de haies et de toutes sortes de plantes florales. Quelques plantes en pot sur une terrasse embellissent aussi la vie.

Les variétés offertes par la nature – et par les pépiniéristes - ne sont pourtant pas toujours adaptées au climat. La nature de la terre, son orientation et son humidité importent. Le changement climatique fragilise encore certaines variétés de plantes, si ce n'est pas certains nuisibles nouveaux comme des insectes ou des champignons. Certaines plantes traditionnelles sont aujourd'hui déconseillées et d'autres plus adaptées à l'évolution du climat.

Les préférences pour cette liste recommandée sont:

- plantes méditerranéennes poussant dans des sols argilo-calcaires
- pouvant résister à des températures basses jusqu'à – 5°C et,
- pour la plupart, peu exigeantes en eau.

A toutes ces plantes, bienvenue à La Colle sur Loup.

Ce document n'empêche pas d'en choisir d'autres : simplement celles que nous recommandons sont celles qui ont prouvé et qui prouvent encore s'adapter parfaitement au climat et au terrain de « moyen pays » à La Colle-sur-Loup. D'autres plantes peuvent être plus adaptées au climat et au sol de Nice et de la bande côtière, où il ne gèle pratiquement jamais, et d'autres sont plus adaptées au « cagnard » et au gel dans les hauteurs au-delà de Vence.

Cette liste pêle-mêle a donc été faite par des personnes s'occupant des jardins à La Colle depuis des dizaines d'années. Appuyez-vous sur l'expérience locale, et choisissez les plantes aimant naturellement vivre et que vous aimerez à La Colle-sur-Loup.

Classification :

- Arbres à feuillage caduc
- Arbres à feuillage persistant
- Plantes buissonnantes à feuillage caduc
- Plantes buissonnantes à feuillage persistant
- Plantes de haies
- Plantes grimpanes
- Plantes buissonnantes à floraison printanière
- Plantes buissonnantes à floraison estivale
- Arbres fruitiers
- Petites plantes à floraison printanière
- Petites plantes à floraison estivale
- Plantes aromatiques vivaces
- Plantes succulentes, plantes grasses
- Palmiers et divers
- Plantes hors classement, plantes de fantaisie
- Plantes interdites

ARBRES A FEUILLAGE CADUC

Frêne
Froxinus Augustifolia



Cormier
Sorbus Domestica



Platane
Platanus



Micocoulier
Celtis Australis



Chêne Pubescent
Quercus Pubescens



Arbre de Judée
Cercis Siliquastum



Lilas des Indes
Lagestroemia Indica



Acacia de Constantinople
Albizia Julibrissim



Murier Platane
Morus Bombycis



Murier de Chine
Broussonétia Papyriféra



Catalpa
Catalpa Bignonioides



Marronnier d'Inde
Aesculus Hippocastanum



Saule Blanc
Salix Alba



Sureau à Grappes
Sambucus Racemosa



Tremble
Populus Tremula



Lila de Perse
Melia Azedorach Margousier



Tilleul
Tilia



ARBRES A FEUILLAGE PERSISTANT

Caroubier
Ceratonia Siliqua



Chêne Vert
Quercus Ilex



Cyprès de Provence
Cupressus Sempervirens



Faux Poivrier
Schinus Molle



Pin Pignon
Pinus Pineo



Pin d'Alep
Pinus Halepensis



Olivier d'Europe
Olea Europaea



Arbousier
Arbutus



Mimosa Gaulois
Acacia Dealbata



Magnolia
Magnolia Grandiflora



PLANTES BUISSONNANTES A FEUILLAGE CADUC

Cornouillier Sanguin
Cornus Sanguinea



Arbre à Perruque
Cotinus Coggyria



PLANTES BUISSONNANTES A FEUILLAGE PERSISTANT

Pistachier Lentisque
Pistacia Lentiscus



Pistachier Térébinthe
Pistacia Terebinthus



Pistachier Vrai
Pistacia Vera



Armoise arborescente
Artemisia Arborescens



Euphorbe Characias
Euphorbia Characias



Genevrier Oxycède
Jurisperus Oxycedrus



Genévrier Commun
Jurisperus Communis



Nerprun Alaterne
Rhamnus Alaternus



Acanthe Epineuse
Acanthus Spinosus



Acanthe Molle
Acanthus Mollis



Fragon Petit Houx
Ruscus Aculeatus



Oranger du Mexique
Choisya Ternata



Grevillea



PLANTES DE HAIES

Laurier Sauce
Laurus Nobilis



Laurier Rose
Nerium Aleander



Laurier Tin
Viburnum Tinus



Pittosporum Tobira



Pittosporum Tenuifolium



Duranta
Duranta Repens



Teucrium
Teucrium Fruticans Azureum



Photinia
Photinia Fraseri



Cotoneaster
Cotoneaster Lacteus



Pyracantha
Pyracantha Coccinea



PLANTES GRIMPANTES

Glycine de Chine
Wisteria Sinensis



Jasmin Officiel
Jasminum Officinale



Jasmin de Grasse
Jasminum Grandiflorum



Jasmin d'Hiver
Jasminus Nudiflorum



Solanum Jasminoides



Chèvrefeuille
Lonicera Caprifolium



Bignone
Campsis Radicans



Clématite
Clematis Armandii



Chèvrefeuille
Lonicera Caprifolium



Clématite
Clematis Armandii



Passiflore
Passiflora Edulis



Ipomée
Ipomea Grandiflora



Lierre
Hedrea Helix



Hardenbergia
Hardenbergia Violacea



Vigne Vierge
Parthenocissus quinquefolia



Dipladenia
Mandevilla Sanderi



Mandevilla
Madevilla Suaveolens



Jasmin Etoilé
Trachélospermum Jasminoides



Rosier de Banks
Rosa Banksiae



Rosier Sénateur Lafalette
Rosa Lafalette



Pandoréa
Pandorea Jasminoides



PLANTES BUISSONNANTES A FLORAISON PRINTANNIERE

Ciste Cotonneux
Cistus Albidus



Ciste ladanifère
Cistus Ladaniferus



Ciste Crépu
Cistus Crispus



Rosier Cent Feuilles
Rosa Centifolia



Rosier de Séville
Rosa Sevillana

Rosier Mousseux
Rosa Centifolia Muscosa



Sauge Rouge
Salvia Splendens



Sauge bicolore
Salvia Microphylla



Centranthe Rouge
Centranthus Ruber



Feijoa Sellowiana



Coronille
Hippocrepis



Bergenia
Bergenia Crassifolia



Coréopsis
Coreopsis Grandiflora



Anthémis
Anthemis Tinctoria



Arum d'Italie
Arum Italicum



Spirée Blanche
Spiraea Alba



Euryops
Euryops Pectinatus



Raphiolepis



Strélitzia
Strelitzia Reginae



PLANTES BUISSONNANTES A FLORAISON ESTIVALE

Cassia
Cassia Corymbosa



Gaura de Lindheimer
Oenothera Lindheimeri



Hémérocalles
Hemerocallis



Immortelle
Helichrusum Stoechas



Deutelaire du Cap
Plumbago Auriculata



Lantana Camara



Lantana Sellowiana



**Belle de Nuit
Mirabilis Jalapa**



**Vipérine d'Italie
Echium Italicum**



**Arbre à Papillons
Buddleia Davidii**



**Géranium Rosat
Pelargonium Roseum**



**Abelia
Abelia Grandiflora**

**Lavatère Arbustif
Lavatera**



**Santoline
Santolina Chamaecyparissus**



**Bougainvillier
Bougainvillea**



**Callistémon Rince Bouteille
Callistemon**



**Cuphée
Cuphea Hyssopifolia**



**Fuchsia
Fuchsia Riccartonii**



Solanum Rantonetti



Ajuga Reptans



Abutilon Megapotamicum



**Arbre à thé
Leptospermum Scoparium**



Cestrum Nocturnum



ARBRES FRUITIERS

**Abricotier
Prunus Americana**



**Amandier
Prunus Dulcis**



Plaqueminier
Diospyros Kaki



Figuier
Ficus Carica



Grenadier
Punica Granatum



Jujubier
Ziziphus Jujuba



Néflier
Mespilus Germanica



Oranger Amer
Citrus



Citronnier
Citrus Limon



Mandarinier
Citrus Reticulata



Clémentinier
Citrus Clementina



Pamplemoussier
Citrus Maxima



Cédratier
Citrus Medica

Oranger
Citrus Sinensis



Cognassier
Cydonia Oblonga



Noisetier
Corylus Avellana



Vigne
Vitis Vinifera



Noyer
Juglans Regia



Kiwi
Actinidia Deliciosa



PETITES PLANTES A FLORAISON PRINTANIERE

Giroflée Ravenelle
Erysimum Cheni



Muflier à larges feuilles
Antirrhinum Majus



Cyclamen de Naples
Cyclamen Hederifolium



Ail Blanc
Allium Neapolitanum



Iris Bleu d'Allemagne
Iris Germanica



Iris Nain
Iris Lutescens



Crocus



Lys de la Madonne
Lilium Candidum



Anémone des Fleuristes
Anémone Coronaria



Pavot de Californie
Escholtzia Californica



Arum



**Pivoine
Paeonia**



**Violette des bois
Viola Sylvestris**



**Vittadinia
Erigeron Karvinskianus**



**Dimorphotéca
Osteospermum**



**Coronille arbrisseau
Hippocrepis Emerus**



PETITES PLANTES A FLORAISON ESTIVALE

**Agapanthe
Agapanthus**



**Amaryllis
Amaryllis Belladonna**



**Glaieul
Gladiolus Communis**



**Glaieul des Prés
Gladiolus Colvillei**



Rose Trémière
Alcea Rosea



Cinérane Maritime
Jacobaea Maritima



Coquelicot
Papaver Rhoëas



Lin Vivace
Linum Perenne



Achillée
Achillea Millefolium



Pied d'Alouette
Delphinium



Streptosolens
Streptosolen Jamesonii



Héliotrope
Heliotropium



Convolvulus
Convolvulus Mauritanicus



PLANTES AROMATIQUES VIVACES

Bourache Officinale
Borago Officinalis



Origan
Origanum Vulgare



Thym Commun
Thymus



Verveine Citronnelle
Aloysia Citrodora



Aneth
Anethum Graveolens



Ciboulette
Allium Schoemoprasum



Estragon
Artemisia Dracunculus



Menthe
Mentha



Sariette
Satureja



Persil
Petroselinum Nobile



Camomille
Chamaemelum Nobile



Melisse
Melissa Officinalis



PLANTES SUCCULENTES , PLANTES GRASSES

Aptenia
Aptenia Cordifolia



Aloe Vera



Agave



Ficoide Vivace
Delosprema



Poivre des Murailles
Sedum Acre



Aloe Ferox



Crassula Ovata



PALMIERS ET DIVERS

Palmier Nain
Chamaerops Humilis



Dasyllirion



Cycas
Cyca Revoluta



Yucca
Yucca Elephantipes



Dracaena
Dracaena Indivisa



Bananier
Musa Basjoo



HORS CLASSEMENT

Canne de Provence
Arundo Donax



Bambou
Bambusae



Fetuque Rouge Demi-Traçante

Gazon



Canna



Fetuque Elevée

Gazon



Un brin de fantaisie. Plantes originales, rares. Faites-vous plaisir ! Endroit non gélif.

Erythrina Tête de Coq

Erithrina Crista-Galli



Jacoranda

Jacoranda Mimosaifolia



Fremontodendron

Fremontodendron Californicum



Liane Chocolat

Akebia Quinata



Aristolochie

Aristolochia



Senecio

Senecio Angulatus



Oiseau de Paradis
Caesalpinia Gilliesii



Clivia
Clivia Miniata



Hibiscus
Hibiscus Moschentos



Hibiscus
Hibiscus Coccineus



Russelia
Russelia Juncea



Scille du Pérou
Scilla Peruviana



Senecio
Senecio Grandiflorus



Thunbergia Oeil de Suzanne
Thunbergia Alata



Tibouchina
Tibouchina Urvilleana



Tomate en Arbre
Solanum Betaceum

