



COMMUNAUTE URBAINE NICE COTE D'AZUR

COMMUNE D'EZE



DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

**MODIFICATION
DU PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE DE LA
ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE DE
L'AIGHETTA
APPROUVE LE 29/01/1997**

REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire en date du

04 DEC. 2009

Christian ESTROSI
Président de Nice Côte d'Azur

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la partie du territoire de la commune d'Eze concernée par le périmètre de la ZAC de l'Aighetta à l'exclusion de la partie des territoires du Plan d'Aménagement de la Zone faisant l'objet d'une révision simplifiée.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire concerné, sans que cette liste soit limitative :

- les dispositions de la loi n°86-2 dite littoral du 3 janvier 1986 relative à la protection et à l'aménagement du littoral,
- les dispositions de la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes Maritimes approuvée le 2 décembre 2003,
- les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15, R-111-21 du Code de l'Urbanisme,
- les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme annexées au présent P.L.U.,
- les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant :
 - Le Droit de Préemption Urbain
 - Les articles du Code Civil concernant les règles de constructibilité,
- l'article L 111-3, autorisant notamment la reconstruction à l'identique après sinistre.

Toutefois, dans les parties concernées par le Plan de Prévention des Risques Mouvements de terrains approuvé en date du 23 mai 2003, les reconstructions à l'identique sont assujetties au respect des règles de ces documents opposables dans la mesure où la construction des bâtiments est autorisée.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la Z.A.C comporte deux zones urbaines, ZU (divisée en sous-secteurs ZUa et ZUb) et ZUL réservée à un parc naturel de loisirs, ainsi qu'une zone naturelle ZND dont le sous-secteur ZNDb.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de la zone ZU ne peuvent faire l'objet d'aucune adaptation mineure.

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

ARTICLE 5 - ZONES DE BRUIT

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis aux normes d'isolement acoustique. Ces dispositions concernent la RD 6045.

ARTICLE 6 - ZONES DE RISQUES

A) Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains, approuvé par arrêté préfectoral du 23 mai 2003 est applicable sur le territoire communal. Valant Servitude d'Utilité Publique, ses dispositions s'imposent au document d'Urbanisme en vigueur. Ce Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains est consultable en Mairie. Ce document distingue deux types de zones :

- zone de risque fort (zone rouge inconstructible)
- zone de risque modéré (zones bleues soumises à des mesures de prévention)

Intégration des dispositions du P.P.R dans le Règlement d'Aménagement de la Zone

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 P.A.Z augmentées des prescriptions du Plan de Prévention des Risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

B) Zones de risques liés à la sismicité

L'intégralité du territoire communal étant située dans une zone de sismicité de niveau 1b, sont applicables les dispositions du décret n°91-461 du 14 mai 1991 et les dispositions du l'arrêté du 2 mai 1997 modifié par le décret du 13 septembre 2000 fixant les conditions d'application des règles parasismiques à la construction.

ARTICLE 7 - OUVRAGES TECHNIQUES

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les ouvrages techniques d'utilité publique ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire sont autorisés sous réserve de leur inscription correcte dans le site.

TITRE II : LA ZONE ZU

La zone ZU recouvre moins de la moitié (47 % environ) du territoire de la ZAC de l'Aïghetta.

La zone ZU est une zone résidentielle de hameaux. Elle est divisée en 2 secteurs ZUa et ZUb.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ZU 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
2. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :
 - les constructions à usage d'habitation
 - les constructions à usage de stationnements liés aux constructions autorisées
 - les constructions à usage d'équipements collectifs
 - les aires de jeux, de sports et de loisirs
 - les aires de stationnements liés aux constructions autorisées
 - la connexion par un chemin piétonnier entre la Z.A.C de l'Aïghetta et le Mont Bastide
 - les constructions à usage agricole par restauration et extension des bâtiments en ruine (cf. article L.111-3 du Code de l'Urbanisme)
 - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
3. Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
 - les installations classées liées à l'activité de vie quotidienne du quartier à condition qu'elles ne présentent, pour le voisinage, aucune incommodité ni en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens.
 - les affouillements et les exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte et strictement limités à leur emprise.

ARTICLE ZU 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ZU 1 sont interdites.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZU 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent être adaptés aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères.

Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Voirie

Les caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

Les voies en impasse doivent comporter une plateforme à leur extrémité afin de permettre aisément le demi-tour des véhicules privés ou de ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc....).

ARTICLE ZU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction admise à l'article ZU 1 doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction admise à l'article ZU 1 doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur de la ZAC relié à un exutoire naturel. Dans les cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

Les eaux pluviales générées par l'imperméabilisation des terrains devront être recueillies sur le site de la ZAC sous forme de puits perdus ou de bassins de rétention avec débit de fuite.

Le dimensionnement des ouvrages à prévoir sera calculé comme suit

1 m3 de capacité de rétention pour 14,3 m² de surface imperméabilisée.

Autres réseaux

Toutes les installations nouvelles devront être réalisées en souterrain.

Collecte des ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères se faisant par conteneur en bordure de la voie publique ou privée, des aménagements adéquats, en vue du stockage des ordures, devront être réalisés à l'intérieur de la propriété.

ARTICLE ZU 5 : CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Sans objet.

ARTICLE ZU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation par rapport aux voies

1- R.D.46 : les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de l'alignement actuel de la RD 46 de 5 mètres.

2- Autres voies publiques ou privées : Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des autres voies publiques ou privées de la ZAC.

Toutefois, d'autres implantations peuvent être admises pour les garages

- à 2 m en retrait des voies lorsqu'ils sont édifiés en excavation dans les terrains situés en contre-haut des voies
- à l'alignement des voies lorsqu'il s'agit d'aires de stationnement non couvertes ou de garages édifiés en contrebas de ces voies sous réserve que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé, pour la visibilité, un pan coupé de 5m. de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou d'une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

Implantation par rapport à l'axe des rivières et des vallons

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 10m de l'axe des vallons et ruisseaux existants. De plus, aucun édifice, mur ou construction annexe susceptible de faire obstacle au libre écoulement des eaux ne pourra s'implanter dans cette bande de retrait. Toutefois, les ponts et ouvrages de franchissement des vallons sont autorisés.

ARTICLE ZU 7 : IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Implantation par rapport aux limites d'amont

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites d'amont du terrain au moins égale à 4m.

Implantation par rapport aux limites d'aval

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites au moins égale à 4m.

Implantation par rapport aux limites transversales (limites qui suivent la plus grande pente du terrain)

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4m. Toutefois, l'implantation sur la limite séparative est autorisée pour des équipements publics à créer sur les parcelles jouxtant le cimetière.

ARTICLE ZU 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE ZU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions (bâtiments et annexes comprises) ne doit pas excéder 15 % de la surface du terrain.

Toutefois, le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE ZU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit ne pourra excéder 7m.

Toutefois, les constructions pourront atteindre :

- secteur ZUa : 9m sur 60% de l'emprise au sol autorisée.
- secteur ZUb : 9m sur 30% de l'emprise au sol autorisée.

En cas d'affouillement nécessaire à l'implantation de la construction, la hauteur sera mesurée à partir du sol après affouillement.

La hauteur des garages ne pourra excéder 2,50m à l'égout et 3,00m au faîtage.

La hauteur des murs (soutènement, encuvement...) ne pourra excéder 2m au total au même aplomb. Un décrochement d'au moins 1m sera exigé entre deux murs proches et parallèles. Des hauteurs supérieures ne pourront être admises qu'en cas d'impératifs techniques imposants de hauts soutènements le long des voies publiques, et sous réserve d'un traitement spécifique des murs (traitement minéral et paysager).

La hauteur minérale des murs de clôtures, comptée au dessus du niveau du sol est limitée à 0,70m.

ARTICLE ZU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

Elles doivent en particulier respecter les prescriptions suivantes :

Implantation des constructions

Les constructions seront de volume simple, sans décrochements inutiles, excluant les tours, les tourelles ou les pigeonniers.

Elles s'implanteront de telle sorte que la plus grande longueur de la construction, suivant le faîtage principal de la toiture, soit parallèle aux courbes de niveau, tout comme les principaux murs de clôtures, de soutènement et d'encuvement.

Les emprises minérales : voies de circulation, terrasses dallées doivent rester restreintes aux abords immédiats des constructions.

Les façades

La plus grande longueur des façades des bâtiments ne peut excéder 20m et devra comporter au moins un décrochement de 2m minimum en plan ou en élévation (cette règle ne s'applique pas au groupe scolaire à réaliser dans le cadre de la Z.A.C).

Les façades seront obligatoirement enduites (enduits teintés dans la masse avec des nuances de type traditionnel), si elles ne sont pas réalisées en pierre du pays.

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

Sont interdits les enduits dits « rustiques » grossiers, « tyroliens » ou projetés mécaniquement, les revêtements en bois ou en pierres plaquées, les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc...

Les ouvertures

Leur surface sera largement inférieure à celle des pleins. On évitera la multiplication des ouvertures de tailles différentes.

Les saillies

Les balcons et les terrasses sont autorisés sous réserve de conserver des dimensions limitées : pas plus des deux tiers de la longueur de la façade.

Les balcons filants sont interdits.

Les toitures (applicable à tous les bâtiments de la Z.A.C sauf groupe scolaire)

Les toitures doivent être à une ou deux pentes (parfois quatre) ou en terrasse, sans décrochement inutile avec des versants de même pente comprise entre 27 et 33%.

Les bâtiments doivent être couverts par des toitures en tuiles type romanes de teinte claire ou par des terrasses accessibles aménagées (carrelage, plantations...). Le niveau le plus élevé d'un bâtiment sera obligatoirement couvert en tuiles. Les terrasses « tropéziennes » sont interdites.

L'emprise des terrasses accessibles de couverture n'excédera pas 50 % de l'emprise au sol des bâtiments.

Les superstructures

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite, à l'exclusion des souches de cheminées.

Les clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible. Elles seront toujours végétalisées. Les murs de clôtures dont la hauteur est limitée à 0,70m au dessus du sol, sont réservés aux limites séparatives parallèles aux courbes de niveau ou aux limites des terrains de faible pente. En cas de fort dénivelé, les murs-bahuts sont à proscrire au bénéfice de grillages et de haies.

Coloration

Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux. Sont également autorisés les enduits prêts à l'emploi à condition que les couleurs soient en harmonie avec les nuances traditionnelles utilisées localement. Le blanc est interdit sauf en petites surfaces.

Les menuiseries et ferronneries seront peintes (le vernis est interdit sauf pour les portes d'entrée des habitations).

ARTICLE ZU 12 : STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les « deux roues ») et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est exigé :

Constructions à usage d'habitation : 1 place par 45m² de SHON

Et au minimum 2 places par logement de plus de 60m² de SHON

Enseignement :

1^{er} degré : 1 place par classe

Etablissement recevant du public : 1 place pour 10 personnes accueillies

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

50 % au moins des aires de stationnement devront être couvertes ou enterrées

ARTICLE ZU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tous les oliviers existants sur le site sont protégés. Dans la mesure où l'arrachement d'oliviers s'avérerait indispensable, ces derniers devront être obligatoirement transplantés.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts plantés respectant au mieux le modelage initial du site : respect des murets des cheminements, du petit patrimoine et des terrasses anciennes.

Les jardins privés doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige / 100m² de jardin (hauteur minimum : 2m). Les arbres seront regroupés en bouquets de façon à établir un équilibre entre espaces plantés et espaces verts libres.

S'il est créé des plates-formes pour l'implantation des voiries, des parkings et des bâtiments, celles-ci seront plantées selon les principes d'aménagement paysager de la ZAC figurant au

document II-53. Les murs de soutènement seront obligatoirement végétalisés avec système d'arrosage.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour deux aires de stationnement non couverte.

Les espèces végétales pouvant être plantées sur le site figurent dans le descriptif du programme paysager figurant au document II-53 du dossier de création-réalisation de la ZAC. Le long de l'axe des cours d'eau et des fonds de vallons mentionnés au plan, la végétation doit être préservée et entretenue afin de conserver la continuité végétale des ripisylves et en particulier les plus beaux arbres, mais tout en assurant l'entretien indispensable du lit des rivières et des vallons.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au PAZ sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZU 14 : SURFACE HORS ŒUVRE NETTE AUTORISEE

La surface hors œuvre nette (SHON) autorisée de la zone ZU est fixée à 25 534 m² répartis ainsi :

- 450 m² de constructions existantes et conservées ;
- 185 m² de constructions à usage d'équipements collectifs ;
- 2 700 m² à usage de construction de logements aidés ;
- 22 199 m² à usage de construction de logements libres.

La SHON globale se répartit ainsi sur les différents secteurs de la zone ZU :

Secteurs du Plan d'Aménagement de la Zone (P.A.Z)	SHON autorisée	Nom des îlots
ZUa1	2 936 m ²	G Domaine Château I
ZUa2	3 450 m ² + 270 m ² existants	F Domaine Château II
ZUa3	1 810 m ²	E Le Domaine de l'Aïghetta
ZUa4	3 010 m ²	A Les Bastides Hautes
ZUa5	3 800 m ² + 180 m ² existants	B Les jardins d'Isia
ZUb1	178 m ²	L Gymnase
ZUb2	2 600 m ²	D Les Tourelles
ZUb3	2 700 m ²	C Le Castellaras
ZUb4	4 600 m ²	H Logis familial Villa Flora I et II
TOTAL	25 534 m²	

Toutefois, aucune SHON n'est applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers ni aux équipements d'infrastructures.

ARTICLE ZU 15 : DEPASSEMENT DE LA SHON AUTORISEE

Le dépassement de la SHON fixée à l'article ZU 14 ci-dessus n'est pas autorisé.

TITRE III : LA ZONE ZUL

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZUL

La zone ZUL recouvre un peu moins du quart du territoire de la ZAC de l'Aïghetta.

La zone ZUL est une zone réservée à un parc naturel de loisirs et aux équipements sportifs.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ZUL 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
2. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :
 - les constructions à usage d'équipements collectifs
 - les constructions à usage d'équipements sportifs et de loisirs
 - les constructions à usage de stationnements liés aux constructions autorisées
 - les aires de jeux, de sports et de loisirs
 - les aires de stationnements liés aux constructions autorisées
 - les constructions à usage agricole par restauration et extension des bâtiments en ruine (cf. article L.111-3 du Code de l'Urbanisme)
 - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - la connexion par un chemin piétonnier entre la ZAC de l'Aïghetta et le Mont-Bastide.
3. Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
 - les installations classées liées à l'activité de vie quotidienne du quartier à condition qu'elles ne présentent, pour le voisinage, aucune incommodité ni en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens.
 - les affouillements et les exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte et strictement limités à leur emprise.

ARTICLE ZUL 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ZUL 1 sont interdites.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZUL 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent être adaptés aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères.

Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Voirie

Les caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

Les voies en impasse doivent comporter une plateforme à leur extrémité afin de permettre aisément le demi-tour des véhicules privés ou de ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc....).

ARTICLE ZUL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction admise à l'article ZUL 1 doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction admise à l'article ZUL 1 doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur de la ZAC relié à un exutoire naturel. Dans les cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

Les eaux pluviales générées par l'imperméabilisation des terrains devront être recueillies sur le site de la ZAC sous forme de puits perdus ou de bassins de rétention avec débit de fuite.

Le dimensionnement des ouvrages à prévoir sera calculé comme suit

1 m³ de capacité de rétention pour 14,3 m² de surface imperméabilisée.

Autres réseaux

Toutes les installations nouvelles devront être réalisées en souterrain.

Collecte des ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères se faisant par conteneur en bordure de la voie publique ou privée, des aménagements adéquats, en vue du stockage des ordures, devront être réalisés à l'intérieur de la propriété.

ARTICLE ZUL 5 : CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Sans objet.

ARTICLE ZUL 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation par rapport aux voies

1- R.D.46 : les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de l'alignement actuel de la RD 46 de 5 mètres.

2- Autres voies publiques ou privées : Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des autres voies publiques ou privées de la ZAC.

Toutefois, d'autres implantations peuvent être admises pour les garages

- à 2 m en retrait des voies lorsqu'ils sont édifiés en excavation dans les terrains situés en contre-haut des voies
- à l'alignement des voies lorsqu'il s'agit d'aires de stationnement non couvertes ou de garages édifiés en contrebas de ces voies sous réserve que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé, pour la visibilité, un pan coupé de 5m. de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou d'une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

Implantation par rapport à l'axe des rivières et des vallons

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5m de l'axe des vallons et ruisseaux existants. De plus, aucun édifice, mur ou construction annexe ne pourra faire obstruction au libre écoulement des eaux.

Toutefois, les ponts et ouvrages de franchissement des vallons sont autorisés, lesquels peuvent recevoir des constructions sous réserve d'études hydrologiques appropriées à la nature du vallon et avec adaptation rigoureuse conjuguée de la construction et de l'ouvrage qui la reçoit.

ARTICLE ZUL 7 : IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Implantation par rapport aux limites d'amont

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites d'amont du terrain au moins égale à 4m.

Implantation par rapport aux limites d'aval

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites au moins égale à 4m.

Implantation par rapport aux limites transversales (limites qui suivent la plus grande pente du terrain)

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 4m. Toutefois, l'implantation sur la limite séparative est autorisée pour des équipements publics à créer sur les parcelles jouxtant le cimetière.

ARTICLE ZUL 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE ZUL 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE ZUL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit ne pourra excéder 7m.

La hauteur des garages ne pourra excéder 2,50m à l'égout et 3,00m au faîtage.

La hauteur des murs (soutènement, encuvement...) ne pourra excéder 2m au total au même aplomb. Un décrochement d'au moins 1m sera exigé entre deux murs proches et parallèles.

Des hauteurs supérieures ne pourront être admises qu'en cas d'impératifs techniques imposants de hauts soutènements le long des voies publiques, et sous réserve d'un traitement spécifique des murs (traitement minéral et paysager).

La hauteur minérale des murs de clôtures, complée au dessus du niveau du sol est limitée à 0,70m.

ARTICLE ZUL 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

Elles doivent en particulier respecter les prescriptions suivantes :

Implantation des constructions

Les constructions seront de volume simple, sans décrochements inutiles, excluant les tours, les tourelles ou les pigeonniers.

Elles s'implanteront de telle sorte que la plus grande longueur de la construction, suivant le faîtage principal de la toiture, soit parallèle aux courbes de niveau, tout comme les principaux murs de clôtures, de soutènement et d'encuvement.

Les emprises minérales : voies de circulation, terrasses dallées doivent rester restreintes aux abords immédiats des constructions.

Les façades

La plus grande longueur des façades des bâtiments ne peut excéder 20m et devra comporter au moins un décrochement de 2m minimum en plan ou en élévation.

Les façades seront obligatoirement enduites (enduits teintés dans la masse avec des nuances de type traditionnel), si elles ne sont pas réalisées en pierre du pays.

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

Sont interdits les enduits dits « rustiques » grossiers, « tyroliens » ou projetés mécaniquement, les revêtements en bois ou en pierres plaquées, les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés....

Les ouvertures

Leur surface sera largement inférieure à celles des pleins. On évitera la multiplication des ouvertures de tailles différentes.

Les saillies

Les balcons et les terrasses sont autorisés sous réserve de conserver des dimensions limitées : pas plus des deux tiers de la longueur de la façade.

Les balcons filants sont interdits.

Les toitures

Les toitures doivent être à une ou deux pentes (parfois quatre) ou en terrasse, sans décrochement inutile avec des versants de même pente comprise entre 27 et 33%.

Les bâtiments doivent être couverts par des toitures en tuiles type romanes de teinte claire ou par des terrasses accessibles aménagées (carrelage, plantations...). Le niveau le plus

élevé d'un bâtiment sera obligatoirement couvert en tuiles. Les terrasses « tropéziennes » sont interdites.

L'emprise des terrasses accessibles de couverture n'excédera pas 50 % de l'emprise au sol des bâtiments.

Les superstructures

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite, à l'exclusion des souches de cheminées.

Les clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible. Elles seront toujours végétalisées.

Les murs de clôtures dont la hauteur est limitée à 0,70m au dessus du sol, sont réservés aux limites séparatives parallèles aux courbes de niveau ou aux limites des terrains de faible pente. En cas de fort dénivelé, les murs-bahuts sont à proscrire au bénéfice de grillages et de haies.

Coloration

Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux. Sont également autorisés les enduits prêts à l'emploi à condition que les couleurs soient en harmonie avec les nuances traditionnelles utilisées localement. Le blanc est interdit sauf en petites surfaces.

Les menuiseries et ferronneries seront peintes (le vernis est interdit sauf pour les portes d'entrée des habitations).

ARTICLE ZUL 12 : STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les « deux roues ») et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est exigé :

Etablissement recevant du public : 1 place pour 10 personnes accueillies

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE ZUL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tous les oliviers existants sur le site sont protégés. Dans la mesure où l'arrachement d'oliviers s'avérerait indispensable, ces derniers devront être obligatoirement transplantés.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts plantés respectant au mieux le modelage initial du site : respect des murets des cheminements, du petit patrimoine et des terrasses anciennes.

S'il est créé des plates-formes pour l'implantation des voiries, des parkings et des bâtiments, celles-ci seront plantées selon les principes d'aménagement paysager de la ZAC figurant au document II-53. Les murs de soutènement seront obligatoirement végétalisés avec système d'arrosage.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour deux aires de stationnement non couvertes.

Les espèces végétales pouvant être plantées sur le site figurent dans le descriptif du programme paysager figurant au document II-53 du dossier de création-réalisation de la ZAC. Le long de l'axe des cours d'eau et des fonds de vallons mentionnés au plan, la végétation doit être préservée et entretenue afin de conserver la continuité végétale des ripisylves et en particulier les plus beaux arbres, mais tout en assurant l'entretien indispensable du lit des rivières et des vallons.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au PAZ sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZUL 14 : SURFACE HORS ŒUVRE NETTE AUTORISEE

La surface Hors Œuvre Nette autorisée de la zone ZUL est fixée à 1210 m², dont :

- 91 m² existant + 119 m² extension prévue, soit 210 m² au total pour les équipements sportifs (club house de tennis)
- 321 m² pour les équipements culturels (chapelle)
- 500 m² pour les équipements de loisirs + 79 m² annexe, soit au total 579 m² pour équipement collectif (salle polyvalente)
- 100 m² pour les constructions à usage agricole.

ARTICLE ZUL 15 : DEPASSEMENT DE LA SHON AUTORISEE

Le dépassement de la SHON fixée à l'article ZUL 14 ci-dessus n'est pas autorisé.

TITRE IV : ZONES ZND

Les zones ZND recouvrent la zone de forte pente du territoire de la ZAC de l'Aïghetta ainsi que le piémont du Mont Bastide.

Les zones ZND sont des zones naturelles de protection de la nature ; elles peuvent recevoir des ouvrages de défense contre les incendies.

Dans les zones ZND, création d'un sous-secteur ZND_b situé au Sud de la ZAC, au pied du Mont Bastide.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZND

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ZND 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Seuls sont autorisés :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol indispensables à leur réalisation et à leur desserte.

Dans le sous-secteur ZND_b sont autorisés :

- les ouvrages de défense contre les incendies, dans le respect de l'article L.146-1 et suivant du code de l'urbanisme faisant référence à la loi Littoral et la création d'un chemin piétonnier entre le quartier Aïghetta et le Mont Bastide.

ARTICLE ZND 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ZND 1 sont interdites.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZND 3 : ACCES ET VOIRIE

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée. Les sentiers piétonniers permettant l'entretien des espaces boisés sont autorisés à condition que leur aménagement ne nécessite aucun abattage d'arbres.

ARTICLE ZND 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Autres réseaux

Tous travaux de branchement non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE ZND 5 : CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Sans objet.

ARTICLE ZND 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

ARTICLE ZND 7 : IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

ARTICLE ZND 8 : IMPLANTATIONS DES BATIMENTS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE ZND 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE ZND 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES BATIMENTS

Sans objet.

ARTICLE ZND 11 : ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

ARTICLE ZND 12 : STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE ZND 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Préservation des arbres existants et obligation de planter.

Les occupations et utilisations du sol admises à l'article ZND 1 doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

Les espèces végétales pouvant être plantées sur le site figurent dans les principes d'aménagement paysager du dossier de création-réalisation de la ZAC.

Les espaces boisés classés figurant au Plan d'Aménagement de Zone sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans le sous-secteur ZNDb :

Les ouvrages de défense contre les incendies, dans le respect de l'article L.146-1 et suivant du code de l'urbanisme faisant référence à la loi Littoral et la création d'un chemin piétonnier entre le quartier Aïghetta et le Mont Bastide admis à l'article ZNDb 1 devront être implantés de manière à préserver les plantations existantes et donner lieu à une replantation des espèces végétales déplacées.

Les espaces boisés classés figurant au Plan d'Aménagement de Zone sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZND 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE ZND 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

