

## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 à L.123.5 et R.123.4 à R.123.9 (nouveaux) du code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de CANNES-ÉCLUSE.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

- 1 - Les articles L.111.9, L.111.10, L.421.4, (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007) R.111.2, R.111.4, R.111.15, R.111.21 du code de l'urbanisme.

##### Article R111-1

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;  
b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

- 2 - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document annexe n° 5 du présent P.L.U.

- 3 - Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant notamment :

- les zones de droit de préemption urbain ;
- les périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- les zones d'aménagement différé.

#### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

- 1 - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (dites zones U) et en zones à urbaniser, en zones naturelles ou non équipées (AU, A et N) dont les délimitations sont reportées au document graphique constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ce document graphique fait en outre apparaître, s'il en existe :

- les espaces boisés, à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme ;
- les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1 ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics soumis aux dispositions des articles L.123.17 et L.230.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- 2 - Les documents annexes (pièce n° 5) font en outre apparaître notamment, en tant que de besoin (articles R.123.13 et R.123.14) :

- les périmètres des zones d'aménagement concerté ;
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;

- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme CANNES-ÉCLUSE - Titre II - règlement zone UE - janvier 2008 -
- les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre Ier du code minier ;
- les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
- les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;
- le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement sont édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement ;
- les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1 ;
- les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- le plan d'exposition au bruit des aéroports, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6 ;
- d'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement ;
- les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier.

**3 - Les zones urbaines ou équipées auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement sont :**

- la zone UA           référée au plan par l'indice    UA.
- la zone UB           référée au plan par l'indice    UB.
- la zone UE           référée au plan par l'indice    UE.
- la zone UX           référée au plan par l'indice    UX.

**4 - Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont :**

- la zone 2AU        référée au plan par l'indice    2 AU
- la zone 1 AUx     référée au plan par l'indice    1 AUx
- la zone A           référée au plan par l'indice    A
- la zone N           référée au plan par l'indice    N

**5 - Les caractères et vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :**

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

- Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

- Article 3 - Accès et voirie
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété
- Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 - Emprise au sol des constructions
- Article 10 - Hauteur maximale des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur
- Article 12 - Stationnement
- Article 13 - Espaces libres, plantations, espaces boisés

### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

##### Article L.123.1 - 14 °, 4 ème alinéa :

"Les règles et servitudes définies par un 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."

Conformément à l'article précité, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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

#### **ARTICLE 5 - DESSERTE DES VEHICULES INCENDIE**

La desserte des bâtiments à usage d'habitation doit répondre au minimum aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986, pris en application du code de la construction et de l'habitation - 2 ème partie - Livre 1er - Titre II - Chapitre 1, fixant les règles de construction des bâtiments d'habitation. Les bâtiments à usage industriel ou de bureau doivent être desservis dans ces mêmes conditions.

Les établissements recevant du public doivent disposer de voiries déterminées par le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, en fonction de leur hauteur et de leur catégorie (arrêté du 25 juin 1980 modifié).

Lorsqu'une voirie de desserte comportant des équipements hydrauliques ne permet pas le croisement de deux véhicules de fort tonnage, il est nécessaire de créer une aire de stationnement de 32 m<sup>2</sup> (4 x 8), en surlargeur des chemins de circulation, pour permettre l'utilisation de l'appareil par les engins pompes des Services de Sécurité.

Cette aire de stationnement devra être située à proximité immédiate de l'équipement hydraulique.

## TITRE II - CHAPITRE 3 - REGLEMENT DE LA ZONE UE

### Caractères et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone vouée principalement aux équipements collectifs existants.

Elle est divisée en deux secteurs :

- le secteur UE a, recouvrant les terrains de l'Ecole Nationale Supérieure des Officiers de Police, pour laquelle les conditions de fonctionnement imposent un corps de règlement approprié.
- le secteur UE b, correspondant à l'emprise d'équipements collectifs communaux.

Cette zone présente en outre des sites d'intérêt archéologique.

L'attention des constructeurs est attirée sur le fait que cette zone est bordée par la ligne SNCF Paris-Lyon et par la RN 6, soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures terrestres au regard du bruit (arrêté n° 99 DAI 1 CV n° 102 du 19 mai 1999, en annexe au présent règlement).

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

#### 1 - Rappels :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

#### 2 - Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article UE.2.

Zones traversées par le gazoduc :

a) Sont prosrites en zone de dangers très graves, la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public appartenant à l'une des catégories suivantes au sens de l'article R123-19 du code de l'urbanisme :

- catégories 1, 2 et 3,
- autres catégories que celles énumérées ci-dessus et susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

b) Sont prosrites en zone de dangers graves, la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public appartenant à l'une des catégories suivantes au sens de l'article R123-19 du code de l'urbanisme :

- catégories 1, 2 et 3.

c) Dans les trois zones de dangers : le maire doit informer des projets le transporteur le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

### Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

#### 1 - Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble de la zone.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Les constructions sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures terrestres au regard du bruit (arrêté n° 99 DAI 1 CV n° 102 du 19 mai 1999).

## 2 - Sont admises :

- Secteur UE a :
  - Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement de l'équipement.
- Secteur UE b :
  - Les constructions à usage d'équipements collectifs (scolaires, sportifs, socioculturels, etc.).
  - Les constructions à usage d'habitat individuel ou collectif.
  - Les constructions à usage de bureau ou de service.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article UE 3 : Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute opération doit prendre le nombre minimum d'accès sur la voie publique. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification du niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Un élargissement des voies de desserte pourra en tant que de besoin être obtenu en application des dispositions des articles L.332.6.1 - 2°, alinéa e et R.332.15 du Code de l'Urbanisme (cession gratuite des terrains dans la limite de 10 % de la superficie de la propriété).

#### Article UE 4 : Desserte par les réseaux

- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

- Assainissement

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire (loi sur l'Eau) et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux. Le rejet des eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété.

- Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux divers sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

#### Article UE 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

- Il n'est pas fixé de règle.

#### Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge de reculement au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte et au moins 75 mètres par rapport à l'axe de la RN 6.

Au droit des portes de garages, ce retrait pourra être porté à un minimum de 7 mètres de l'alignement, de manière à permettre le stationnement des véhicules devant leur entrée.

- A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

- Il n'est pas fixé de règle pour :
  - la reconstruction, suivant l'implantation initiale ou sur un nouvel alignement et dans les conditions fixées à l'article UE.2, de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition régulièrement autorisée ;
  - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions en prolongement des constructions existantes ou sur un nouvel alignement.

#### Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

- Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

#### Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

#### Article UE 9 : Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

#### Article UE 10 : Hauteur maximale des constructions

- La hauteur d'une construction mesure la dimension verticale, prise depuis le point le plus bas du terrain naturel d'assiette de cette construction, jusqu'à son niveau le plus élevé, les cheminées étant exclues.

- Secteur UE a :

Dans la partie de la zone UEa située au nord de la rue du Château, la hauteur des constructions est limitée à celle du château lui-même.

Dans la partie de la zone UEa située au sud de cette rue, la hauteur des constructions est limitée à celle du bâtiment le plus haut.

- Secteur UE b :

Il n'est pas fixé de règle.

#### Article UE 11 : Aspect extérieur

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

#### Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Pour les habitations, les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles vieillies ou d'ardoises.

- En outre, les "panneaux" solaires sont autorisés, mais non sur un versant de toiture visible depuis la voie de desserte. Les toitures couvertes en "bacs acier" sont autorisées, mais de couleur tuile ou de couleur identique à celle du zinc,

### Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect et de style architectural, ainsi qu'un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement bâti de la construction.

Les constructions en bois ou en matériaux composites sont autorisées, à condition qu'elles ne soient pas réalisées dans le style "chalet".

### Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Pour les clôtures sur rues, un retrait par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé en application des articles L.332.6.1 (2°, alinéa e) et R.332.15 du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions d'implantation prévues à l'article UE.6.

### Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou les installations similaires seront dissimulées de la voie publique.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord avec celle-ci. Elles ne devront pas être construites en matériaux de couleur aluminium naturel.

## Article UE 12 : Stationnement

### 1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, divisions ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au § 2 ci-après du présent article.

Chaque emplacement dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres

- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme CANNES-ÉCLUSE - Titre II - règlement zone UE - janvier 2008 -

- dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

## 2 - Nombre d'emplacements

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

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Des places de stationnement seront en outre aménagées, suivant les normes en vigueur, pour les personnes à mobilité réduite.

### Construction à usage d'habitation individuelle :

Il sera créé au moins :

- deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 mètres carrés de Surface de plancher Hors Oeuvre Nette ;
- au-delà de 120 m<sup>2</sup> de SHON, une place de stationnement supplémentaire pourra être imposée.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application du décret n° 99-266 du 1er avril 1999.

### Constructions à usage d'habitat collectif :

Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 35 mètres carrés de surface hors œuvre nette, avec un minimum de deux places par logement.

Cette norme pourra être ramenée à 1,5 places pour les studios.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application du décret n° 99-266 du 1er avril 1999.

### Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Il sera créé une place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de la construction.

### Etablissement d'enseignement :

Il sera créé au moins :

- pour les établissements du premier degré une place de stationnement par classe ;
- pour les établissements du second degré le nombre est porté à deux par classe.

Ces établissements doivent en outre comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

## Article UE 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés

### Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

Obligations de planter :

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

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de superficie affectée à cet usage.

Pour toute propriété construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 20 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée.

**SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

Article UE 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).