173

René REPETTI
Bureau d'Etude Technique – VRD – Fluides du Bâtiment
Maîtrise d'œuvre - Ingénierie
Villa La Sousto – Avenue Marcel Védrine – 06 250 MOUGINS
Tel : 09 66 93 18 70 – Fax : 04 89 12 31 31 – Email :.repetti.rene@gmail.com

Valérie CARDON Pièce n° Barreau de GRASSE

Mougins le 3 avril 2018

COPROPRIETE "18 AVENUE DE LA GARE"
18 avenue de la Gare
06 220 VALLAURIS GOLFE JUAN

Représentée Par Maître COLLET
Administrateur Judiciaire
700 avenue de Tournamy
06 250 MOUGINS

RAPPORT SUR L'ETAT GENERAL DU BÂTIMENT

****

NOTE SUR L'ETAT ACTUEL
DIAGNOSTIC
SYNTHESE

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2
1 – PREAMBULE 3
2 – CONSTATATIONS 3
2.1. Toiture 3
2.2. Terrasses Est et Ouest 3
2.3. Réseau EU/EV et AEP 4
2.4. Electricité et Courants Faibles 5
2.5. Maçonnerie générale - Structure 6
2.6. Façades 7
3 – DIAGNOSTIC 7
2.1. Toiture 7
2.2. Terrasses Est et Ouest 7
2.3. Réseau EU/EV et AEP 8
2.4. Electricité et Courants Faibles 8
2.5. Maçonnerie générale - Structure 8
2.6. Façades 9
4 – SYNTHESE 9

1 – PREAMBULE

La Copropriété "18 avenue de la Gare" à Golfe Juan est constituée d'un bâtiment de 4 niveaux sur rez de chaussée. Il a été construit vraisemblablement dans les années 1920 / 1930 et comporte huit appartements du 1er au 4ème étage et un commerce en rez de chaussée

Du premier au troisième étage, les niveaux sont sensiblement identiques. Au quatrième étage, l'appartement est en retrait et dispose de 2 terrasses orientées, une à l'Ouest et une à l'Est.

2 – CONSTATATIONS

2.1. TOITURE

Versant Sud, la toiture est constituée d'une seule surface avec en couverture des tuiles plates (Photo 01)

Pour le Versant Nord, (Photo 02), la toiture est constituée de 2 surfaces en décalé.

Photo 01

Photo 02

La pente moyenne des deux versants est similaire. Elle est de 24,2%

La structure de la toiture est constituée d'une poutre faîtière, visible en plafond de l'appartement du 4ème étage et vraisemblablement de 2 poutres sablières non visibles en partie haute des façades.

Des chevrons supportant le litelage non visible, sont apparents dans la partie débord de toit.

Le plafond de l'appartement est rampant et plaqué à la toiture. Il est constitué de lambris bois

L'observation des éléments visibles, nous laisse à penser que cette toiture est dans un état passablement dégradé.

2.2. TERRASSES EST ET OUEST

Ces terrasses se trouvent au dessus de deux appartements dont un est inoccupé.

Ces terrasses sont constituées de :

- Une dalle probablement avec hourdis en terre cuite supportés par des poutrelles métalliques
- Une dalle de répartition en béton
- Une étanchéité
- Une dalle béton de protection et servant de dallage

Photo 03

Photo 04

Dans le logement non accessible, qui se trouve au dessous de la terrasse Nord, on peut observer un état avancé d'oxydation des poutrelles supportant le plancher. Présence importante de rouille. (Photos 03 et 04)

De plus, sur cette même terrasse se trouve une structure métallique assurant le maintien d'un conduit en gaine spiralée métallique et supportant une tourelle d'extraction d'air. (Photo 05)

Le conduit est issu de la cuisine du local traiteur situé en rez de chaussée.

La tourelle d'extraction devait servir au fonctionnement des hottes de la cuisine.

Actuellement ce local traiteur n'est pas exploité

Photo 05

2.3. RÉSEAU EU/EV ET AEP

Le réseau AEP partie colonne montante vient d'être refait. Il y a une vanne de coupure en plafond des paliers sur chacune des dérivations vers les appartements En t^te de colonne a été placé un dispositif anti bélier

En sous-sol, ce réseau est en bon état. Il est réalisé en polyéthylène haute densité avec une vanne de coupure générale.

Photo 06

Photo 07

Pour les EU et les EV, la colonne vient d'être refaite. Elle est réalisée en canalisation type "Chutunic" afin de ne réaliser qu'une seule chute pour les deux types d'effluents

En sous sol, la chute rejoint un collecteur qui se trouve dans la cave du local traiteur.(Photo 06).

Il longe la cave puis oblique pour rejoindre la partie sous-sol commune et se raccorder sur le regard de branchement extérieur, qui se trouve sous trottoir, devant la porte d'entrée de l'immeuble.

Entre la partie privative du sous-sol et la partie commune, se trouve une poutre en béton qui traverse le bâtiment, de la façade Est à la façade Ouest.

L'arase inférieure de cette poutre béton est de 6cm plus basse que le fil d'eau du regard de branchement. Afin de récupérer de la hauteur, l'entreprise ayant réalisé ce collecteur a délibérément entaillé cette poutre jusqu'au niveau du rang inférieur des filantes en acier (Photo 07).

Cependant, le gain de hauteur n'a pas été suffisant et une contrepente existe sur le collecteur entre cette poutre en le regard extérieur de branchement.

2.4. ELECTRICITÉ ET COURANTS FAIBLES

L'installation électrique des parties communes est réalisée d'une façon hétérogène avec des parties sous gaine, puis sous goulotte puis encastrée etc...(Photo 08)

Le comptage des parties communes se trouve dans un placard situé dans l'entrée de l'immeuble. Ce placard regroupe l'ensemble des compteurs des appartements de la copropriété et chaque appartement est desservi à partir de ce placard avec un réseau après compteur individuel.

L'éclairage de l'escalier n'est assuré que par un point lumineux par étage

Une minuterie pilote l'ensemble à partir de boutons poussoir situés à chacun des différents niveaux

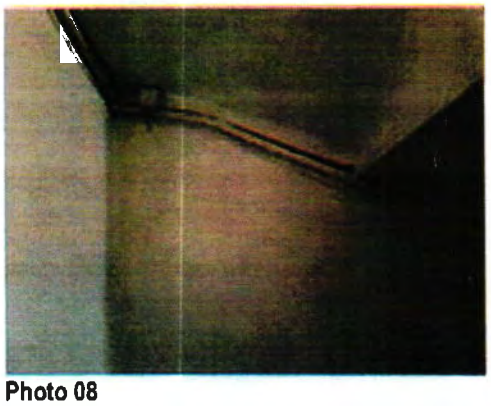


Photo 08

Photo 09

Sur la photo 09, on aperçoit le boitier de l'antenne collective.

La distribution Télécom se fait par câble apparent posé sur les murs des paliers

Actuellement il n'existe pas de système d'ouverture de la porte d'entrée par parlophone au autre système sécurisé

2.5. MAÇONNERIE GÉNÉRALE - STRUCTURE

A l'extérieur, en premier lieu, on constate que la structure des balcons présente des fissures importantes qui ont entraîné un éclatement de certaines parties du béton au droit des ancrages des garde corps.(Photo 10)

Actuellement ces éclatements de béton présentent un danger du fait d'un risque de chute sur le trottoir en pied de façade.

D'autre part, de multiples fissures et éclatements sont présents sur les masquettes en partie haute du 3ème étage

Il est à constater également que les arases supérieures des garde corps béton, au niveau des terrasses du 4ème étage, présentent des micro fissures qui permettent des infiltrations d'eau dans le béton.

Photo 10

Photo 11

En ce qui concerne l'intérieur du bâtiment, la seule partie commune est la cage d'escalier et le hall d'entrée.

Dans la cage d'escalier on peut constater de nombreuses dégradations des parois et des décollements importants des plinthes dans les parties escaliers. (Photo 11)

Au niveau des paliers d'étage, nous rencontrons également des altérations sur les cloisons de séparation parties communes/parties privatives

En ce qui concerne le hall d'entrée on observe sur la gauche un placard avec deux portes coulissantes.

Ce placard abrite les compteurs électriques de l'ensemble des appartements.(Photo 12)

Il est en bois ainsi que les portes coulissantes, qui ne coulissent plus du fait de leur dégradation.

Sur l'extrémité de ce placard, proche des escaliers, se trouve le coffret EdF d'alimentation de l'immeuble. Là encore l'enveloppe abritant ce coffret est en bois sans protection particulière.

Enfin, sur le dessus de ce placard se trouve une rangée de boîtes aux lettres, passablement dégradées

Photo 12

2.6. FAÇADES

En l'état actuel, le revêtement protecteur de la façade a totalement disparu.

Celui-ci est très altéré et n'assume plus son rôle protecteur de la maçonnerie (Photo 13)

Cette absence de protection favorise les infiltrations d'eau dans les façades. Ce phénomène est plus sensible sur la façade Est, qui est plus exposée à la pluie.

Photo 13

3 – DIAGNOSTIC

Globalement l'état du bâtiment, sans être désastreux est cependant préoccupant.

Un certain nombre d'interventions sont à envisager afin de rendre à cet ouvrage son intégrité structurelle.

2.1. TOITURE

La toiture est à reprendre en totalité.

Actuellement la pente constatées de la couverture, 24,6 %, est insuffisante et non compatible avec ce type de tuile.

De plus cette couverture ne dispose pas d'isolation thermique.

Afin de limiter le coût financier de l'opération de réhabilitation de la toiture, il sera envisagé de conserver la pente actuelle et de remplacer cette couverture par des panneaux "Trilatte" qui intègrent une isolation thermique.

Sur ces panneaux seront posées des plaques sous-tuile avec un revêtement en tuile ronde de canal et de couverture.

Cette opération nécessitera cependant la préparation d'un dossier de Déclaration préalable de Travaux

2.2. TERRASSES EST ET OUEST

La mise hors d'eau des appartements du 3ème étage passera impérativement par la reprise de l'étanchéité de la terrasse.

Celle-ci nécessitera la démolition du dallage actuel avec la mise en œuvre d'une nouvelle étanchéité.

Compte tenu de la faible épaisseur des acrotères béton de la terrasse, les engravures, pour encastrement des remontées d'étanchéité, ne se feront que côté façades. Pour les acrotères, une protection par solin métallique sera mise en place.

Sur les arases supérieures des acrotères, il sera posé des couvertines en zinc ou alu laqué afin de les protéger de toute entrée d'eau.

De nouveaux gardes corps seront installés afin de respecter la hauteur règlementaire.(1ml minimum).

Il est à signaler qu'une tourelle d'extraction de cuisine (traiteur en rez de chaussée) est installée sur la terrasse Est du 4ème étage..

Cette installation n'est pas conforme à la règlementation et sera démontée

2.3. RÉSEAU EU/EV ET AEP

Le réseau actuel en sous-sol, présente une contre pente non négligeable.

Cet état peut générer, suivant le taux d'occupation de l'immeuble et donc de son débit d'effluent, une accumulation en partie basse et créer un bouchon.

Ce collecteur se trouvant dans une partie privative, il est à craindre des refoulements vers le niveau supérieur qui est celui du traiteur.

Un nouveau collecteur doit être envisagé qui contournera la poutre béton qui est la cause de cette contre pente.

2.4. ELECTRICITÉ ET COURANTS FAIBLES

L'installation électrique des parties communes doit être revue dans sa totalité, tant au niveau de l'éclairage que des réseaux.

Dans le même esprit les réseaux courants faibles pourront être mis sous gaine afin d'obtenir un regroupement de l'ensemble des réseaux.

Le bâtiment ne disposant pas de système se sécurisation de l'ouverture de la porte d'entrée, il pourra être proposé un dispositif d'appel et d'ouverture par gâche électrique.

2.5. MAÇONNERIE GÉNÉRALE - STRUCTURE

En tout premier lieu il est **indispensable et urgent** de procéder à la purge des balcons.

En effet, ceux-ci présentent un danger pour la voie publique et le trottoir. La chute d'un élément béton pourrait avoir des conséquences dramatiques.

Par ailleurs, des reprises de maçonnerie sont à envisager sur les masquettes et sur les fissures présentes sur la façade.

Pour la partie intérieure, il sera procédé, dans la cage d'escalier à la remise en état des parois après dépose des plinthes partiellement arrachées.

Les travaux en parties communes seront complétés par la création d'un placard technique maçonné, pour le logement des compteur EdF, et par la mise en place d'un bloc boites aux lettres aux normes standard.

Dans la cage d'escalier il sera également envisagé, entre les paliers des 1er et 2ème étages, la mise en place dune rampe, côté droit en descendant. Un vide non protégé, présentant un danger

2.6. FAÇADES

En ce qui concerne les façades, un ravalement complet devra être envisagé afin de protéger celles-ci des infiltrations extérieures.

Ce ravalement se fera sur l'ensemble des 2 façades et de toutes les parties extérieures. Maçonneries, menuiseries et serrurerie.

Pour les parties communes intérieures, il sera envisagé la réfection complète de la cage d'escalier et du hall.

Au niveau des paliers, un faux plafond pourra être posé pour masquer les vannes de coupure des dérivations de la colonne d'eau. Des trappes d'accès à ces organes de coupures seront installées.

Dans le hall, la porte d'entrée sera remplacée

4 – SYNTHESE

Le bâtiment présente actuellement des problèmes divers qui mettent en cause sa pérennité.

En dehors du problème de purge des balcons, des travaux urgents sont à programmer afin de limiter sa dégradation, qui est déjà largement amorcée.

La priorité est donc de mettre le mettre hors d'eau et cela passe obligatoirement par les travaux de réfection de la toiture et par celui de la réfection de l'étanchéité des terrasses.

Un troisième point à envisager, d'une façon urgente est la remise en état de l'évacuation des effluents vers le collecteur public. La contrepente présente dans le sous-sol privatif du traiteur devra être supprimée afin d'éviter tout risque de refoulement, qui se produirait dans un commerce de bouche.

Les autres réhabilitation, électricité, courants faibles, maçonneries et ravalement devront faire l'objet également d'une programmation rapide, mais dont l'urgence n'est pas primordiale.

René REPETTI

ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit bien appartient à :

[redacted]

Pour l'avoir acquis :

De M[redacted]selon acte notarié reçu par Maître Colette PIQUET épouse CAPPA, Notaire à ANTIBES, le 19.04.2000, publié au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE d'ANTIBES 1er bureau le 04.05.2000 références 0604P06 2000P3964.

ORIGINE DE DE PROPRIETE ANTERIEURE

[redacted]l'ayant eux-mêmes acquis de M[redacted]selon acte notarié reçu par Maître LEPLAT, Notaire à ANTIBES le 01.03.1974, publié au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE d'ANTIBES 1er bureau le 13.03.1974 volume 2361 n°10.

SERVITUDES

Les servitudes éventuelles auxquelles sont soumis les biens cédés sont mentionnées au titre de propriété et sur l'état hypothécaire, annexés aux présentes, sans qu'il soit besoin de les détailler davantage, l'adjudicataire en faisant son affaire strictement personnelle.

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Les adjudicataires éventuels devront, préalablement à l'adjudication se renseigner auprès de toutes Administrations pour connaître la situation des biens mis en vente en ce qui concerne les dispositions d'urbanisme et les servitudes administratives.

Toutefois, Maître Valérie CARDONA a obtenu de la Mairie de VALLAURIS un certificat d'urbanisme d'information, en date du 29.07.2019 n° CU 006 155 19VO123 dont copie est annexée aux présentes, à titre purement informatif et se dégage de toute responsabilité sur les servitudes d'urbanisme qui ne seraient pas révélées par ledit certificat ;

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de Maître Didier CARDON *es qualités* de Liquidateur Judiciaire, ni à l'encontre de son Avocat Postulant, Maître Valérie CARDONA.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Il ressort des renseignements d'urbanisme obtenus de la Mairie de VALLAURIS le 29.07.2019, que le bien mis en vente se situe dans une zone :

- ***Soumise au Droit de Préemption Urbain Renforcé***

Il est précisé à l'adjudicataire que l'Administration concernée pourra faire jouer son droit de préemption urbain de ce chef.

ATTESTATION DE NUMEROTAGE

Du certificat de numérotage établi par la Mairie de VALLAURIS le 18.07.2019, il résulte que l'immeuble objet des présentes porte le numéro d'ordre suivant :

- **18 avenue de la GARE**

DECLARATION D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX ET CERTIFICAT DE CONFORMITE

Sur interrogation du rédacteur des présentes la Mairie de VALLAURIS a répondu par courrier du 18.07.2019 :

« Je vous informe que le bien cadastré AV n°96, sis 18 avenue de la Gare, aurait été édifié dans les années 1920 et que les permis de construire ont été archivés en mairie à partir de 1946.

Par conséquent, aucun renseignement concernant la déclaration d'achèvement de travaux et le certificat de conformité ne pourra vous être communiqué.

Je vous informe qu'à ce jour, aucun recours n'a été déposé dans mes services à l'encontre de cette parcelle ».

L'adjudicataire en fera son affaire personnelle.

Ces informations ne sont données qu'à titre purement indicatif et ne sauraient engager la responsabilité du poursuivant en cas d'inexactitude, l'adjudicataire devant vérifier toutes les informations à ce sujet ;

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de Maître Didier CARDON *ès qualités* , ni à l'encontre de son Avocat postulant Maître Valérie CARDONA.

184

CARDONA Pièce n° Barreau de GRASSE

REPUBLIQUE FRANCAISE

==========

MAIRIE DE VALLAURIS

Le Maire de Vallauris

à

Me CARDONA Valérie

AVOCAT
"Les Elfes" entrée C - 88 bd Carnot
06400 CANNES

Vallauris Golfe-Juan

DIRECTION GENERALE DES SERVICES TECHNIQUES

Tél. 04.93.64.74.61. - Télécopie 04.93.64.74.69.

NREF: GH / FJ-DGST

VREF: 811211[redacted]

CERTIFICAT DE NUMEROTAGE

L' immeuble :

Propriétaire :

Sis à VALLAURIS, cadastré: AV 96

Porte le N° de voirie: **18**

Rue avenue de la **GARE**

Observations:

En foi de quoi, le présent certificat est délivré pour servir et valoir ce que de droit.

Il appartient au propriétaire de faire apposer le numéro définitivement sur un support de son choix: céramique, plaque émaillée, fer forgé. La hauteur des chiffres devra être impérativement de 60 mm et l'ensemble apposé au niveau de l'oeil humain

MAIRIE DE VALLAURIS 15 (ALPES-MARITIMES)

FAIT A VALLAURIS, lejeudi 18 juillet 2019

Le Maire,
Pour le Maire, l'Adjoint,
Michel VIANO

185

Valérie CARDONA Pièce n° 10 Barreau de GRASSE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MAIRIE DE VALLAURIS-GOLFE-JUAN

Direction Urbanisme-Aménagement

Vallauris, le 18 juillet 2019

N/REFS : MV/JBB/PP/SU/19
V/REFS : Vte [redacted] SAISIE IMMO

Affaire suivie par Pascale PANETTA

Téléphone : poste 3205

Le Maire,

A

Maître Valérie CARDONA
AVOCAT
Les Elfes entrée C
88 bld Carnot

06400 CANNES

Maître,

En réponse à votre courrier cité en référence, je vous informe que le bien cadastré AV 96, sis 18 avenue de la Gare, aurait été édifié dans les années 1920, et que les permis de construire ont été archivés en mairie à partir de 1946.

Par conséquent, aucun renseignement concernant la déclaration d'achèvement de travaux et le certificat de conformité ne pourra vous être communiqué.

Je vous informe qu'à ce jour, aucun recours n'a été déposé dans mes services à l'encontre de cette parcelle.

Veuillez agréer, Maître, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,
Pour le Maire, l'Adjoint,

MAIRIE DE VALLAURIS 03 (ALPES-MARITIMES) 03

Michel VIANO

Adresse postale : Hôtel de ville – place Jacques Cavasse – BP 299 – 06220 – VALLAURIS
Téléphone : 04.93.64.24.24 – Télécopie : 04.93.64.55.37
http://www.vallauris.golfe-juan.fr/

[redacted]

186

Valérie CARDONA Pièce n° 6 Barreau de GRASSE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE CHARGÉ DE L'URBANISME

Imprimer
Enregistrer
Réinitialiser

Demande de Certificat d'urbanisme

cerfa
N° 13410*02

Vous pouvez utiliser ce formulaire pour :

- Connaître le droit de l'urbanisme applicable sur un terrain
- Savoir si l'opération que vous projetez est réalisable

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

CU 006 155 19 V 023
Dpt Commune Année

La présente demande a été reçue à la mairie

le 09 07 2019 Cachet de la mairie et signature du receveur

MAIRIE DE VALLAURIS (ALPES-MARITIMES) 03 03

1 - Objet de la demande de certificat d'urbanisme

☑ **a) Certificat d'urbanisme d'information**
Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain

☐ **b) Certificat d'urbanisme opérationnel**
Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée

2 - Identité du ou des demandeurs

Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision
Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire.

Vous êtes un particulier Madame ☑ Monsieur ☐
Nom : Maître CARDONA Prénom : Valérie

Vous êtes une personne morale
Dénomination : Raison sociale :
N° SIRET : Catégorie juridique :
Représentant de la personne morale : Madame ☐ Monsieur ☐
Nom : Prénom :

3 - Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : 88 Voie : Boulevard Carnot - Les Elfes C
Lieu-dit : Localité : CANNES
Code postal : 0 6 4 0 0 BP : Cedex :
Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : Division territoriale :

☑ **J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante :** cabinet@cardona-avocat.fr
J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4 - Le terrain

Localisation du (ou des) terrain(s)
Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.
Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire

Adresse du (ou des) terrain(s) :
Numéro : 18 Voie : Avenue de la Gare
Lieu-dit : Localité : VALLAURIS - GOLF JUAN
Code postal : 0 6 2 2 0 BP : Cedex :
Références cadastrales : section et numéro[1] (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer les premières ci-dessous et les suivantes sur une feuille séparée) : AV n° 96
Superficie du (ou des) terrain(s) (en m²) :

1 En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie

5 - Cadre réservé à l'administration - Mairie -

Articles L.111-4 et R.410-13 du code de l'urbanisme

État des équipements publics existants

Le terrain est-il déjà desservi ?

Équipements :

Voirie :	Oui ❑	Non ❑
Eau potable :	Oui ❑	Non ❑
Assainissement :	Oui ❑	Non ❑
Électricité :	Oui ❑	Non ❑

Observations :

État des équipements publics prévu

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements		Par quel service ou concessionnaire?	Avant le
Voirie	Oui ❑ Non ❑		
Eau potable	Oui ❑ Non ❑		
Assainissement	Oui ❑ Non ❑		
Électricité	Oui ❑ Non ❑		

Observations :

6 - Engagement du (ou des) demandeurs

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

À CANNES

Le : 5 Juillet 2019

Signature du (des) demandeur(s)

Votre demande doit être établie en <u>deux exemplaires</u> pour un certificat d'urbanisme d'information ou <u>quatre exemplaires</u> pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.
Vous devrez produire :
- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.
Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre : ❑

188

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE CHARGÉ DE L'URBANISME

Comment constituer le dossier de demande de certificat d'urbanisme

cerfa
N° 51191#02

Article L.410-1 et suivants ; R.410-1 et suivants du code de l'urbanisme

1. Qu'est-ce qu'un certificat d'urbanisme ?

• Il existe deux types de certificat d'urbanisme

a) Le premier est un **certificat d'urbanisme d'information.** Il permet de connaître le droit de l'urbanisme applicable au terrain et renseigne sur :
- les dispositions d'urbanisme (par exemple les règles d'un plan local d'urbanisme),
- les limitations administratives au droit de propriété (par exemple une zone de protection de monuments historiques),
- la liste des taxes et des participations d'urbanisme.

b) Le second est un **certificat d'urbanisme opérationnel.** Il indique, en plus des informations données par le certificat d'urbanisme d'information, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'un projet et l'état des équipements publics (voies et réseaux) existants ou prévus qui desservent ou desserviront ce terrain.

• Combien de temps le certificat d'urbanisme est-il valide ?

La durée de validité d'un certificat d'urbanisme (qu'il s'agisse d'un « certificat d'urbanisme d'information » ou d'un « certificat d'urbanisme opérationnel ») est de 18 mois à compter de sa délivrance.

• La validité du certificat d'urbanisme peut-elle être prolongée ?

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année aussi longtemps que les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique, le régime des taxes et des participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

Vous devez faire votre demande par lettre sur papier libre en double exemplaire, accompagnée du certificat à proroger, et l'adresser au maire de la commune où se situe le terrain. Vous devez présenter votre demande au moins 2 mois avant l'expiration du délai de validité du certificat d'urbanisme à proroger.

• Quelle garantie apporte-t-il ?

Lorsqu'une demande de permis ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de validité d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété existant à la date du certificat seront applicables au projet de permis de construire ou d'aménager ou à la déclaration préalable, sauf si les modifications sont plus favorables au demandeur.

Toutefois, les dispositions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique seront applicables, même si elles sont intervenues après la date du certificat d'urbanisme.

2. Modalités pratiques

• Comment constituer le dossier de demande ?

Pour que votre dossier soit complet, joignez les pièces dont la liste vous est fournie dans le tableau ci-après. S'il manque des informations ou des pièces justificatives, cela retardera l'instruction de votre dossier.

• Combien d'exemplaires faut-il fournir ?

Vous devez fournir deux exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme de simple information et quatre exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

• Où déposer la demande de certificat d'urbanisme ?

La demande doit être adressée à la mairie de la commune où se situe le terrain. L'envoi en recommandé avec avis de réception est conseillé afin de disposer d'une date précise de dépôt. Vous pouvez également déposer directement votre demande à la mairie.

• Quand sera donnée la réponse ?

Le délai d'instruction est de :
- 1 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme d'information ;
- 2 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

Si aucune réponse ne vous est notifiée dans ce délai, vous serez titulaire d'un certificat d'urbanisme tacite.

Attention : ce certificat d'urbanisme ne porte pas sur la réalisation d'un projet mais uniquement sur les garanties du certificat d'urbanisme d'information (liste des taxes et participations d'urbanisme et limitations administratives au droit de propriété).

3. Pièces à joindre à votre demande

Si vous souhaitez obtenir un certificat d'urbanisme d'information, vous devez fournir la pièce CU1.
Si vous souhaitez obtenir un certificat d'urbanisme opérationnel, vous devez fournir les pièces CU1 et CU2. La pièce CU3 ne doit être jointe que s'il existe des constructions sur le terrain.

Cocher les cases correspondant aux pièces jointes à votre demande

Pièces à joindre	A quoi ça sert ?	Conseils
☑ **CU1. Un plan de situation [Art. R. 410-1 al 1 du code de l'urbanisme]**	Il permet de voir la situation du terrain à l'intérieur de la commune et de connaître les règles d'urbanisme qui s'appliquent dans la zone où il se trouve. Il permet également de voir s'il existe des servitudes et si le terrain est desservi par des voies et des réseaux.	Pour une meilleure lisibilité du plan de situation, vous pouvez : - Rappeler l'adresse du terrain - Représenter les voies d'accès au terrain ; - Représenter des points de repère. L'échelle et le niveau de précision du plan de situation dépendent de la localisation du projet. Ainsi, une échelle de 1/25000 (ce qui correspond par exemple à une carte de randonnée) peut être retenue pour un terrain situé en zone rurale ; Une échelle comprise entre 1/2000 et 1/5000 (ce qui correspond par exemple au plan local d'urbanisme ou à un plan cadastral) peut être adaptée pour un terrain situé en ville.
Pièces à joindre pour une demande de certificat d'urbanisme opérationnel [Art. R. 410-1 al 2 du code de l'urbanisme]		
☐ **CU2. Une note descriptive succincte**	Elle permet d'apprécier la nature et l'importance de l'opération. Elle peut comprendre des plans, des croquis, des photos.	Elle précise selon les cas : - la description sommaire de l'opération projetée (construction, lotissement, camping, golf, aires de sport ...), - la destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière, s'il y a lieu ; - la destination des bâtiments à conserver ou à démolir, s'il en existe.
S'il existe des constructions sur le terrain :		
☐ **CU3. Un plan du terrain, s'il existe des constructions.**	il est nécessaire lorsque des constructions existent déjà sur le terrain. Il permet de donner une vue d'ensemble.	Il doit seulement indiquer l'emplacement des bâtiments existants.

190

Département :
ALPES MARITIMES

Commune :
VALLAURIS

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
ANTIBES
40, chemin de la colle B.P. 129 06164
06164 Juan- les- Pins Cedex
tél. 04.92.93.77.33 -fax 04.92.93.30.66
cdif.antibes@dgfip.finances.gouv.fr

Section : AV
Feuille : 000 AV 01

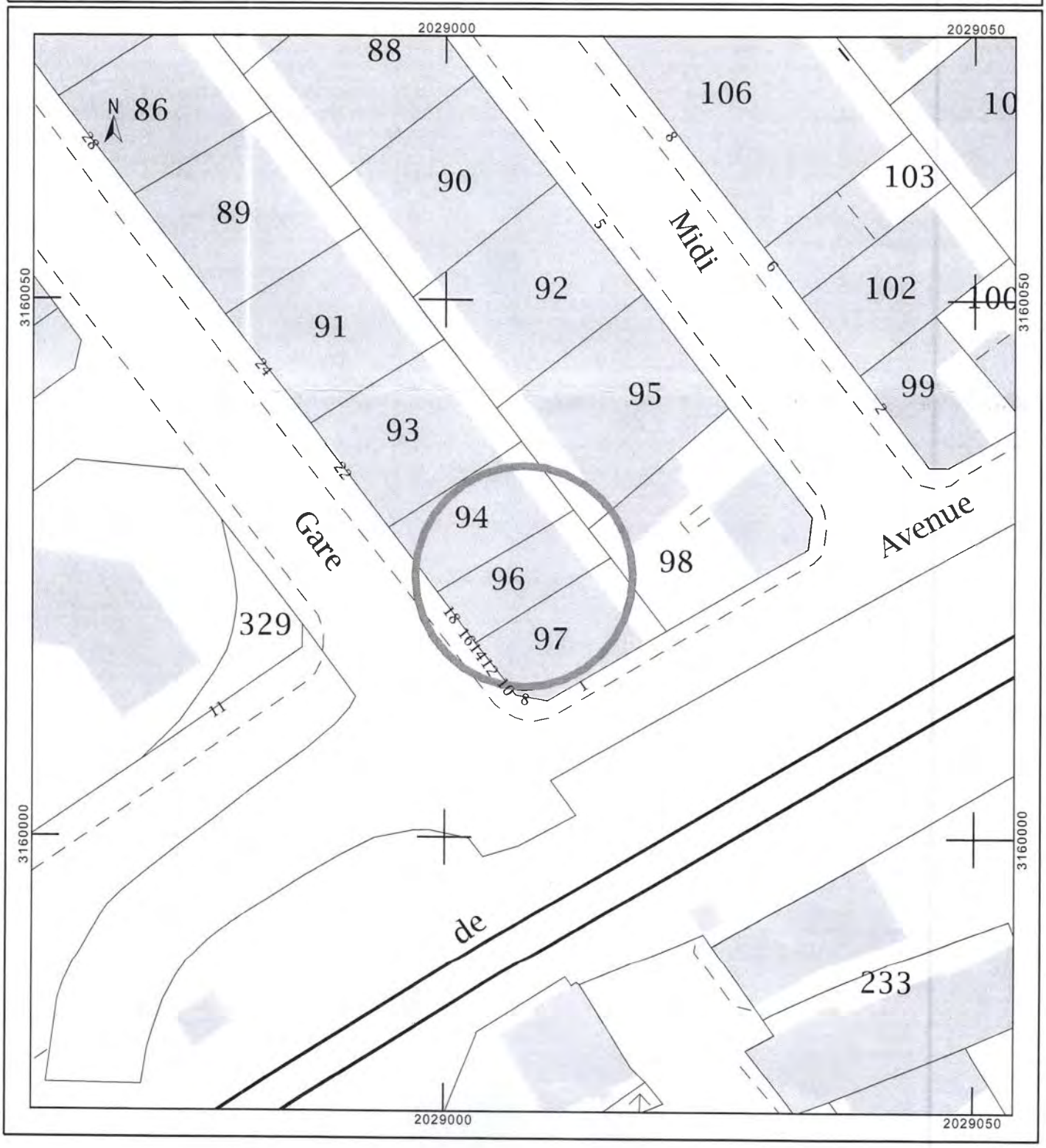
Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 05/07/2019
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



REPUBLIQUE FRANCAISE

MAIRIE DE VALLAURIS

CERTIFICAT D'URBANISME
D'INFORMATION

DELIVRE AU NOM DE LA COMMUNE PAR LE MAIRE

N° INSEE du département	N° INSEE de la commune	Année de dépôt	N° de dossier
006			CU00615519V0123

CADRE 1 : IDENTIFICATION	
LOCALISATION DU TERRAIN Adresse: Cadastre (numéros de sections et parcelles):	**18 Avenue de la Gare** **06220 GOLFE JUAN** **AV 96**
DEMANDEUR DU CERTIFICAT: Identité: (Nom et prénom ou, pour une personne morale, raison sociale) Adresse:	**Maître CARDONA Valérie** **88 Boulevard Carnot** **06400 CANNES**
PROPRIETAIRE DU TERRAIN : (s'il est autre que le demandeur) Identité : (Nom et prénom ou, pour une personne morale, raison sociale) Adresse:	[redacted] **18 AVENUE DE LA GARE** **06220 GOLFE JUAN**

CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME en date du : 09/07/2019
(ne concerne que les cases cochées ci-dessous)

x - Demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus. (Art. L.410-1. nouveau du code de l'Urbanisme.)

CADRE 3: NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 décembre 2006 par délibération du Conseil Municipal.
Modification n° 1 le 12 décembre 2007 ; mise à jour n° 1 le 8 juillet 2009 ; modification simplifiée n° 1 le 28 avril 2010 ;
Modification n° 2 le 15 décembre 2010 ; modification n°3 le 14 mars 2013, modification n° 4 le 29 juin 2016, modification n°5 le 15 octobre 2018.

Situation :

Zone UAb : ZONE URBAINE DENSE - CENTRES VILLES

CES : non réglementé **COS : non réglementé, loi alur** **H = 12 mètres**

Ces dispositions figurent le cas échéant dans le document joint au présent certificat.

CADRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE (surfaces mentionnées au m²)				
Superficie du terrain de la demande Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur	S.P. ❶ susceptible d'être édifiée ❷ (pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)	S.P. ❶ des bâtiments existants (Sb)	S.P. ❶ résiduelle disponible	S.P. ❶ maximale reconstructible si les bâtiments existants sont démolis
87 m²	Sans objet	Sans objet	Sans objet	SANS OBJET

❶ Surface de plancher (voir la définition sur la demande de certificat d'urbanisme).
❷ Calculée par application du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) à la superficie du terrain (s'il existe un C.O.S.).

Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la surface de plancher disponible n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique et les règles d'urbanisme applicables à l'îlot de propriété.

CADRE 5: NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Prescription d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation en date du 28/02/2000, approuvé par arrêté préfectoral en date du 19/06/2001, modifié le 07/07/2003. Prescription d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Incendies de Forêt en date du 30/01/2002, approuvé par arrêté préfectoral en date du 21/06/2012.

La Commune de VALLAURIS est située en zone de sismicité n° 3.

AC2 : servitudes de protection des sites et monuments naturels (toute la commune).

AC1 : servitudes de protection des monuments historiques.

PT3 : servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques.

T1 : servitudes relatives aux chemins de fer.

T5 : servitudes aéronautiques de dégagement : aérodromes civils et militaires.

Plan de prévention des risques d'inondations (PPRI) : Zone rouge risque fort et en zone bleu risque modéré pour autre partie.

Voie de type I (Réseau ferré de France) : secteur d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

CADRE 6: DROIT DE PREEMPTION	CADRE 6 bis: BENEFICIAIRE DU DROIT
OUI : Droit de préemption urbain renforcé Lorsque, lors de la délivrance du présent certificat, le droit de préemption n'est pas institué il peut l'être ultérieurement et s'appliquer au terrain y compris dans le délai de validité de ce certificat d'urbanisme.	**COMMUNE DE VALLAURIS** Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

CADRE 7 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME EXIGIBLES

Articles L.332-6 et suivants et L.520-1 du code de l'urbanisme

TAXES	Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux.
☑ Taxe d'aménagement (L.331-14 du code de l'urbanisme).	
PARTICIPATIONS	Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites : - par un permis de construire, et en cas de non opposition à une déclaration préalable. - par un permis d'aménager, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d de l'article (L. 332-12).
Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.	
☐ Participations pour équipements publics exceptionnels (Article L.332-8).	
Participations préalablement instaurées par délibération.	
☐ Participation pour non réalisation d'aires de stationnement (Articles L. 332-6-1-2ème-b).	
☐ Participation au financement des voies nouvelles et des réseaux (article L. 332-6-1-2ème -d). Délibération spécifique du:	
☐ Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L. 332-9). (Une copie de la délibération approuvant le programme d'aménagement d'ensemble est joint au certificat).	
☐ Participation du constructeur en ZAC (Article L. 332-11).	

CADRE 8 : EQUIPEMENTS PUBLICS MENTIONNES A L'ARTICLE L. 421-5 DU CODE DE L'URBANISME					
RESEAUX	Desserte	Capacité	Service concessionnaire	Vers le	
Voie(s) publique(s)					☑
Eau potable					☑
Assainissement					☑
Electricité					☑

CADRE 9 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité de Golfe Juan.

CADRE 10 : POUR LE CAS OU LA DEMANDE PORTE SUR UNE OPERATION DETERMINEE REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME (Case cochée ci-dessous)

- Le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, précisée dans la demande de certificat d'urbanisme (article L. 410-1, 2ème alinéa nouveau et l'article R 410-13 nouveau du Code de l'Urbanisme)

Toutefois en cas de démolition des bâtiments existants :

O Les règles d'urbanisme (voir cadre 3) empêchent de reconstruire de la même façon le(s) bâtiment(s) existant(s) sur le terrain de la demande.

O Une reconstruction n'est possible qu'à concurrence de la surface de plancher mentionnée au cadre 4 (5° colonne) sur le terrain de la demande.

- Le terrain ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, précisée dans la demande de certificat d'urbanisme (article L. 410-1 nouveau du Code de l'Urbanisme) au(x) motif(s) que:

CADRE 11 : ACCORDS OU AVIS NECESSAIRES (pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)

En raison de la situation du terrain, le présent certificat est délivré sous réserve de l'accord du ministre ou de son délégué chargé :
Des sites inscrits et des Monuments historiques.

CADRE 12 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION (pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci-après devront être accomplies :

ATTENTION : Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le certificat d'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 1200 EUROS, en application de l'article L.480-4 du code de l'urbanisme. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L. 2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.
Le présent certificat d'urbanisme est exécutoire à compter de sa notification au demandeur et de sa transmission au Préfet (Art. R.410-18 du Code de l'Urbanisme).

Vallauris, le 29 juillet 2019

Pour le Maire,
L'adjoint à l'urbanisme,

MAIRIE DE VALLAURIS (ALPES-MARITIMES) 03 03

Michel VIANO

Copie du certificat est adressé au propriétaire du terrain lorsque la demande n'émane ni de lui-même, ni de son mandataire.

INFORMATIONS

DUREE DE VALIDITE : 18 mois (Article L 410-1 nouveau du CU)

Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de 18 mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remise en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

PROLONGATION DE VALIDITE (Article R 410-17 nouveau du code de l'urbanisme):

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, par période d'une année, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger est :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,

- soit déposée contre décharge à la mairie.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (Articles L.431-1, L.431-3, R 431-1 et R 431-2 nouveaux du code de l'urbanisme)

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire, et notamment pour les projets de travaux sur construction existante conduisant soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol de l'ensemble, à dépasser l'un des plafonds fixés par l'article R.431-2.

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques et les exploitants agricole à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction à usage autre qu'agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au solk au sens de l'article R.420-1 n'excèdent pas 170 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m² de surface de plancher et d'empries au sol, et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2 000 m² de surface de plancher et d'emprise au sol).

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque le certificat est délivré par le préfet, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse donnée par l'administration au recours gracieux ou hiérarchique. (*L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite*).

TITRE II
DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine dense correspondant aux centres villes de Vallauris et Golfe Juan et comprend quatre secteurs :

- secteur UAa,
- secteur UAb,
- secteur UAc,
- secteur UAd.

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

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

Ces documents sont consultables en mairie au service urbanisme et sur le site internet de la ville : *www.vallauris-golfe-juan.fr/*

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisation du sol ci-après :

- Toute construction ou tout aménagement, sur une bande de 10 mètres à partir de l'axe des vallons non recouverts tels que figurés sur la carte « le lit des vallons » (p.33), à l'exception des travaux sur bâtiment existant ne créant ni emprise au sol, ni surface de plancher, des ouvrages de franchissement et des travaux et ouvrages nécessaires aux services publics. En zone rouge du PPRI, les ouvrages de franchissement sont autorisés avec prescriptions, conformément au règlement du PPRI. Sous la dénomination d'ouvrage de franchissement, seules les constructions de type pont, ponceau ou passerelle pourront être acceptées, à l'exclusion des remblais, même

busés. Ces ouvrages devront être dimensionnés de façon à permettre le libre écoulement des crues sans réduction de débit par rapport à l'état initial du vallon ;

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles admises à l'article UA2 ;
- les commerces de plus de 750 m² de SP ;
- les entrepôts de plus de 100 m² de SP, sauf s'ils sont liés aux activités d'artisanat d'art ;
- le changement de destination d'un local commercial ou artisanal en local à usage d'habitation lorsqu'il est situé en rez-de-chaussée et en façade des rues suivantes :
    - zone UAa : Place de la Miséricorde, Place de l'Homme au Mouton, place de la Libération, avenue Clémenceau, avenue Clément Bel, route de Grasse, avenue de Cannes, avenue des Frères Roustan,
    - zone UAb : avenue Clémenceau, avenue du Tapis Vert, avenue de la Liberté, avenue du Midi, avenue de la Gare, avenue de Verdun, avenue de l'Est, avenue Aimé Berger, avenue de la Poste,
    - zone UAc : avenue Clémenceau,
    - zone UAd : avenue du Tapis Vert, avenue Clémenceau ;
- les aires de stockage de matériaux, les casses automobiles ;
- les abris légers et les constructions à usage d'habitation légère de loisirs ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage agricole ;
- les caravanes isolées ;
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les parcs d'attractions ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ;
- les carrières ;
- les aires de jeux et de sports en secteur UAa.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

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

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, liées aux activités du quartier ou aux activités d'artisanat d'art, 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 ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif,

- les affouillements et les exhaussements de sol indispensables aux constructions admises dans la zone.

- conformément aux possibilités offertes par le code de l'urbanisme à l'article L.151-41 5° (anciennement L.123-2-a), il a été délimité au plan de zonage 3b deux périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) pour une durée de 5 ans. A l'intérieur de ces PAPAG, seuls sont autorisés les constructions et installations inférieures à 40 m² de surface de plancher, le changement de destination, la confortation et l'extension des constructions existantes dans une limite de 40 m² de surface de plancher.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire à la fois aux exigences :

- de sécurité,

- de défense contre l'incendie,

- de ramassage des ordures ménagères.

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

Il est interdit de réaliser plus d'un accès véhicules sur la même voie. Les équipements collectifs et les équipements publics ne sont pas soumis à cette disposition.

Des pans coupés de visibilité à 45° doivent être aménagés de part et d'autres du raccordement de l'accès avec la voirie principale et ce, dans l'unité foncière. Le portail doit être implanté 2,50 mètres en recul du pan coupé. Dans les secteurs UAa, UAb et UAc, cette disposition ne concerne que les constructions nouvelles d'immeubles collectifs.

Dans le cas d'un garage donnant directement sur une voie, l'accès à celui-ci sera également doté de pans coupés à 45° et la porte du garage sera implantée 2,50 mètres en recul du pan coupé. Dans les secteurs UAa, UAb et UAc, cette disposition ne concerne que les constructions nouvelles d'immeubles collectifs.

Les rampes d'accès et de sorties des garages ne devront pas avoir une pente supérieure à 3% dans les 6 mètres jouxtant la voie externe à l'unité foncière.

En outre dans les secteurs UAb, UAc et UAd : Tout terrain non bâti devant supporter une nouvelle construction doit avoir accès à une voie publique ou privée dont la largeur minimale est de 3,5 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions ou aux aménagements liés aux logements existants. En revanche, cette disposition s'applique en cas de création de logement supplémentaire.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Eau :

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

Assainissement :

Eaux usées et eaux vannes :

Toute installation autorisée ou construction régulièrement édifiée requérant un système d'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.

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

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

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

Eaux pluviales :

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

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Il pourra être imposé des aménagements particuliers en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur évacuation.

Déchets :

Pour les immeubles d'habitat collectif, tout nouveau projet devra prévoir un local permettant le stockage, la manutention et le nettoyage des bacs roulants nécessaires à la collecte des emballages recyclables et des ordures ménagères. Ce local sera réalisé conformément au règlement sanitaire départemental et permettra d'entreposer et de déplacer les bacs de manière aisée :

- soit à l'intérieur des bâtiments, dans un local spécifiquement aménagé,
- soit à l'extérieur des bâtiments, dans une construction spécifique ou sur une aire de stockage minéralisée et délimitée.
- Ce local sera suffisamment dimensionné pour contenir le nombre de bacs nécessaires aux besoins des occupants pour le stockage simultané et différencié des ordures ménagères d'une part et des emballages recyclables de l'autre.

Autres réseaux :

Toutes les installations nouvelles de réseaux et câbles depuis les voies publiques jusqu'aux constructions devront être réalisées en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Dans l'ensemble des secteurs :

- Les équipements collectifs, les équipements publics, les installations et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public peuvent s'implanter :
  - à l'alignement ou en retrait des voies publiques,
  - en limite ou en retrait des voies privées.
- Concernant les établissements hôteliers en activité, leur surélévation ou leur reconstruction pourra être effectuée au droit de l'emprise existante, à leur hauteur initiale ou en respectant la hauteur fixée par le PLU, dès lors qu'ils sont implantés en dehors d'un alignement et hors emplacement réservé ou servitude d'élargissement. Les constructions qui bénéficieront de cette disposition devront conserver leur destination hôtelière après les travaux. Aucun changement de destination ne pourra être autorisé.
- les niveaux de sous-sols affectés au stationnement peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait des voies publiques et en limite ou en retrait des voies privées.

6.1 Emprises et voies publiques

Règles générales

Toute construction (balcon et oriels compris) devra être implantée en tout point du bâtiment à l'alignement existant.

Pour les parcelles frappées d'un alignement repéré au plan d'alignement, d'une servitude au titre de l'article L.151-41 1° du code de l'urbanisme (anciennement L.123-2-c) ou d'un emplacement réservé d'infrastructure repérés sur les plans graphiques, toute construction (balcon et oriels compris) devra être implantée en tout point du bâtiment à l'alignement futur.

La surélévation totale des seules constructions, à usage d'habitation, existantes et régulièrement édifiées pourra être autorisée au droit de l'emprise existante du dit bâtiment, dès lors que celui-ci est implanté en retrait de l'alignement futur ou existant et hors emplacement réservé ou servitude d'élargissement.

Les bassins de rétention d'eaux pluviales enterrés devront s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres de la voie.

Les accès des garages doivent être implantés à 2,50 mètres en retrait de l'alignement existant ou futur, s'il en existe un. De part et d'autre de leurs entrées, la visibilité sera assurée par des pans coupés à 45°. Dans les secteurs UAa, UAb et UAc, cette disposition ne concerne que les constructions nouvelles d'immeubles collectifs.

-o-o-o-

Pour des raisons architecturales ou esthétiques visant à intégrer au mieux les constructions dans le paysage urbain, il pourra toutefois être accepté un retrait ponctuel par rapport à l'alignement ainsi que des saillies sur l'espace public.

Les retraits partiels seront soumis aux règles suivantes :

Pour les bâtiments situés à l'angle de deux voies, il pourra être autorisé ou imposé un retrait sur ledit angle, afin de réaliser un pan coupé ou tout autre configuration architecturale contribuant à l'aménagement d'un espace urbain de qualité.

Pour l'aménagement de la totalité d'un îlot urbain ceinturé par au moins trois voies publiques ou privées, ou lorsque l'application des règles de constructibilité autoriserait un linéaire de façade d'au moins 40 mètres, une interruption volumétrique pourra être imposée ; elle devra assurer un bon éclairage naturel des parties de façade concernées ; elle pourra ne pas concerner les rez-de-chaussée.

Il pourra être accepté ou imposé un retrait partiel de l'alignement pour les motifs suivants :

- la préservation, la restauration d'un élément, d'un ensemble, végétal ou architectural, contribuant à la qualité du paysage urbain,
- pour le maintien ou la recréation d'une cour existante,
- pour s'adapter à la morphologie du parcellaire ou à l'architecture des constructions environnantes,
- afin de respecter les contraintes d'accessibilité.

Plus généralement, lorsque les retraits projetés contribuent à une grande qualité de la composition architecturale, les bâtiments ne seront pas tenus à une implantation en ordre continu tout le long de l'alignement ; conformément à cette règle des retraits partiels seront également admis dans le plan vertical des façades.

Hormis dans le secteur UAa, le dernier étage pourra être implanté en retrait du plan vertical des façades (en attique).

Les saillies sur l'espace public seront soumises aux règles suivantes :

Les descentes d'eaux pluviales ainsi que les parements décoratifs, modénatures, appuis saillants, corniches, sont admis s'ils respectent la sécurité du domaine public dans la limite de 0,20 mètres à compter du nu de la façade.

Les saillies sur l'espace public des toitures, balcons et bow-windows ne pourront excéder 5% de la largeur totale de la voie sur laquelle elles se projettent pour les voies d'une largeur inférieure à 9 mètres. Au-delà d'une largeur de voie de 9 mètres, ces saillies pourront atteindre 7% de la largeur totale de la voie. Pour les projets concernés par des voies dont la largeur totale est inférieure à 6 mètres, des saillies de 0,30 mètres seront autorisées.

Ces saillies pourront intervenir dès le 1er étage du bâtiment projeté, à la triple condition que ce dernier soit bordé par un trottoir d'une largeur au moins égale au double des saillies envisagées, que celles-ci ne surplombent pas les emplacements de stationnement et qu'elles interviennent à partir d'une hauteur minimale de trois mètres (mesurée en sous-face).

Dans tous les cas, le projet ne devra pas compromettre la sécurité du domaine public, la circulation des véhicules et leur stationnement.

L'application de ces dispositions ne devra pas empêcher la réalisation des servitudes d'élargissement ou des emplacements réservés d'infrastructure.

Secteur UA b de Golfe – Juan centre (document graphique 3c) :

S'ajoute aux règles générales énoncées ci-avant la disposition suivante :

Lorsque la largeur de la voie le permet les oriels (bow-windows) sont autorisés pour 1 mètre maximum de débord sur la voie et à une hauteur minimale de 6 mètres du sol.

6.2. Voies privées

Règles générales

Toute construction (balcon et oriels compris) devra être implantée en tout point du bâtiment en limite d'emprise de la voie privée.

La surélévation totale de construction existante et régulièrement édifiée pourra être autorisée au droit de l'emprise existante du dit bâtiment dès lors que celui-ci est implanté hors emplacement réservé.

Les bassins de rétention d'eaux pluviales enterrés devront s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres de la voie.

Les accès des garages doivent être implantés à 2,50 mètres en retrait de l'emprise de la voie privée. De part et d'autre de leurs entrées, la visibilité sera assurée par des pans coupés à 45°. Dans les secteurs UAa, UAb et UAc, cette disposition ne concerne que les constructions nouvelles d'immeubles collectifs.

-o-o-o-

Pour des raisons architecturales ou esthétiques visant à intégrer au mieux les constructions dans le paysage urbain, il pourra toutefois être accepté un retrait ponctuel par rapport à la limite des voies privées.

Les retraits partiels seront soumis aux règles suivantes :

Pour les bâtiments situés à l'angle de deux voies, il pourra être autorisé ou imposé un retrait sur ledit angle afin de réaliser un pan coupé ou tout autre configuration architecturale contribuant à l'aménagement d'un espace urbain de qualité.

Pour l'aménagement de la totalité d'un îlot urbain ceinturé par au moins trois voies publiques ou privées, ou lorsque l'application des règles de constructibilité autoriserait un linéaire de façade d'au moins 40 mètres, une interruption volumétrique pourra être imposée ; elle devra assurer un bon éclairage naturel des parties de façade concernées ; elle pourra ne pas concerner les rez-de-chaussée.

Il pourra être accepté ou imposé un retrait partiel de la limite de la voie privée pour les motifs suivants :

- la préservation, la restauration d'un élément, d'un ensemble, végétal ou architectural, contribuant à la qualité du paysage urbain,
- pour le maintien ou la recréation d'une cour existante,
- pour s'adapter à la morphologie du parcellaire ou à l'architecture des constructions environnantes,
- afin de respecter les contraintes d'accessibilité.

Plus généralement, lorsque les retraits projetés contribuent à une grande qualité de la composition architecturale, les bâtiments ne seront pas tenus à une implantation en ordre continu tout le long de l'alignement ; conformément à cette règle des retraits partiels seront également admis dans le plan vertical des façades.

Hormis dans le secteur UAa, le dernier étage pourra être implanté en retrait du plan vertical des façades (en attique).

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans toute la zone UA :

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

La surélévation totale des seules constructions, à usage d'habitation, existantes et régulièrement édifiées pourra être autorisée au droit de l'emprise existante dudit bâtiment.

Les bassins de rétention d'eaux pluviales enterrés devront s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres des limites séparatives.

Concernant les établissements hôteliers en activité, leur surélévation ou leur reconstruction pourra être effectuée au droit de l'emprise existante, à leur hauteur initiale ou en respectant la hauteur fixée par le PLU, nonobstant les règles contraires de l'article UA7. Les constructions qui bénéficieront de cette disposition devront conserver leur destination hôtelière après les travaux. Aucun changement de destination ne pourra être autorisé.

Dans le secteur UAa :

Toute construction, en tout point et à tous ses niveaux, doit être édifiée sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
Toute construction peut s'édifier sur les limites séparatives de fond de propriété ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

Dans les secteurs UAb, UAc et UAd :

1. Par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies :

Toute construction, doit s'édifier en tout point et à tous ses niveaux :

- soit sur les limites séparatives aboutissant aux voies,
- soit à une distance des limites séparatives aboutissant aux voies au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions avec un minimum de 3 mètres.

2. Par rapport aux limites séparatives de fond de propriété :

Toute construction (balcon et oriel compris) doit s'édifier :

- soit sur les limites séparatives de fond de propriété,

- soit à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives de fond de propriété.

3. Par rapport aux limites séparatives longeant une voie :

Toute construction doit s'édifier :

- à l'alignement ou à la limite de propriété (balcons et oriels compris),
- soit à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives longeant une voie.

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

Non réglementée du fait des caractéristiques parcellaires de la zone.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone UA :

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

Au-delà de la hauteur maximale autorisée, il ne pourra être édifié que :

- la toiture, dont le comble pourra être aménagé en un seul niveau habitable,

  OU

- hormis dans le secteur UAa, un seul étage en attique, à la condition que le gabarit de celui-ci s'inscrive dans la projection imaginaire d'une toiture à pans dont la pente est comprise entre 25 % et 35 %.

Les toitures aux formes atypiques (combles bombés, en dôme,...) devront également s'inscrire dans la projection imaginaire d'une toiture à pans dont la pente est comprise entre 25 % et 35 % au-delà de la hauteur autorisée.

La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres et le mur bahut ne devra pas excéder 0,50 mètre.

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

Pour les toitures à pente, les ouvrages tels que réservoirs, machineries, chaufferies, édicules d'ascenseurs et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations ne devront en aucun cas dépasser le plan des toitures.

Dans le secteur UAa :

La hauteur de toute construction ne peut excéder celle de la plus haute des constructions qui lui est contiguë, avec une tolérance de 0,50 mètre sans dépasser 12 mètres, soit au maximum 4 niveaux. Ce nombre ne comprend pas le seul niveau habitable en comble (dans la toiture).

La hauteur des équipements collectifs et des équipements publics ne devra pas excéder 15 mètres.

La hauteur des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne devra pas excéder 4 mètres.

Dans le secteur UAb :

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 mètres, soit 4 niveaux.

Dans le secteur de majoration du volume constructible du Champ du Village (dispositif de l'article L.151-28 2° du code de l'urbanisme (anciennement L.127-1), la hauteur des bâtiments collectifs d'habitation pourra atteindre 15 mètres (soit 5 niveaux) à la condition expresse que 25% des logements projetés soient des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation (Cf. en annexe 6.10, secteur de majoration du volume constructible).

La hauteur des équipements collectifs et des équipements publics ne devra pas excéder 15 mètres.

Dans le secteur UAc :

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 9 mètres, soit 3 niveaux.

La hauteur des équipements collectifs et des équipements publics ne devra pas excéder 12 mètres.

Dans le secteur UAd :

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 mètres, soit 5 niveaux.

La hauteur des équipements collectifs et des équipements publics ne devra pas excéder 17 mètres.

Le nombre de niveaux indiqué pour les secteurs UAb, UAc et UAd ne comprend pas le seul niveau habitable en comble (dans la toiture) ou en attique qui peut éventuellement être réalisé au-delà de la hauteur autorisée, conformément aux dispositions applicables à l'ensemble de la zone.

Dans les secteurs UAb, UAc, UAd

La hauteur des ouvrages tels que réservoirs, machineries, chaufferies, édicules d'ascenseurs et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des constructions ne devra pas excéder 2,50 mètres de hauteur par rapport à l'égout du toit. Ces ouvrages devront être implantés à 3 mètres minimum du nu des façades. Dans le cas des parcelles étroites (largeur égale ou inférieure à 15 mètres), ces ouvrages devront être implantés à 1 mètre minimum du nu des façades.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Dispositions relatives au secteur UAa :

Toitures :

La volumétrie des couvrements du bâti existant doit être maintenue ou restituée y compris pour les tropéziennes.

La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35%.

Les toitures seront réalisées en tuile canal d'usage local, en terre cuite rouge « grand moule » non vieillies artificiellement, avec une génoise à l'égout du toit (à 2 ou 3 rangs). Les tuiles romanes sont interdites.

Les tuiles plates dites «de Marseille», avec une corniche en plâtre mouluré, ne seront acceptées que pour la rénovation de toitures employant déjà ce matériau.

Les souches de cheminées et leurs mitres seront en terre cuite.

Des châssis de toit tel que les tabatières peuvent être implantés aux conditions suivantes:

- châssis métallique et rectangulaire,
- implantation à fleur de couverture,
- un châssis maximum par versant,
- largeur maximum de 0,55 mètre pour les châssis oscillo-basculants.

Les défoncés dans le volume du toit, les terrasses tropéziennes, les surélévations partielles de toit sont interdits.

En UAa, les capteurs solaires sont interdits.

Façades :

La fermeture et occlusion des balcons, loggias et terrasses, sont interdites sur les façades principales et sur les façades sur rues.

L'installation des paraboles en façade est interdite.

Les climatiseurs et pompes à chaleur à l'extérieur (façade, balcon, loggia) sont interdits. Ils devront être intégrés au bâti afin de ne pas dépasser en saillie des façades.

Les murs seront :

- soit en pierres de taille apparentes en assises régulières sans joints apparents,
- soit enduits à la chaux,
- soit en pierres affleurant l'enduit teinté de ton sable.

Tous les décors de façade ou traces de décors doivent être conservés ou restitués ainsi que les trompe-l'œil.

Les gouttières seront obligatoirement en zinc ou en cuivre avec un dauphin en fonte en pied de façade.

Les gouttières intégrées aux génoises sont interdites.

Tout ravalement sera accompagné d'une mise en ordre des réseaux et canalisations en façade : seules les descentes d'eaux pluviales verticales pourront être apparentes en façade, à condition que leur aspect zinc naturel soit conservé (pas de peinture).

Les percements (baies, ouvertures) seront toujours de la proportion plus haute que large respectant la composition générale et les hiérarchies de hauteur du bâti existant.

Le ventail des fenêtres sera recoupé horizontalement par des grands carreaux (2, 3 ou 4) suivants la hauteur des fenêtres.

Les volets en bois plein avec des écharpes « Z » sont interdits. Les volets persiennes sont à restituer avec des lames rases. Les volets et les menuiseries en PVC sont interdits.

Les garde-corps, soupiraux, impostes seront en fer forgé.

Les balcons seront constitués d'une armature en métal sur consoles en ferronnerie forgée.

Les plaques et les appuis de fenêtres en ardoise ou en marbre existants seront conservés.

Les menuiseries (porte, porte-fenêtre, fenêtre de toit, baie fixe) seront en bois ou en aluminium prélaqué au four. Les volets roulants, coulissants, ouvrants à la française seront en bois peint.

Les menuiseries anciennes et plus particulièrement les portes d'entrées seront conservées et restaurées ou refaites à l'identique de l'existant.

Les volets et les menuiseries en PVC sont interdits.

Les coffrets techniques seront encastrés et recevront un portillon en bois ou métal peint à l'exclusion du plastique ou PVC.

Les enduits au ciment, les faïences, pierres plaquées en parement et tous matériaux synthétiques, sont interdits.

Les créations de rambarde en tube ou en maçonnerie sont interdites.

Toutes créations de décors ou modifications anachroniques avec la typologie du bâti existant et de son époque (faux linteaux, fausses génoises au-dessus des percements et toutes imitations de matériaux) sont interdites.

Locaux commerciaux :

Les devantures commerciales seront soit en bois peint, soit en maçonnerie ou en pierre de taille.

L'emprise d'une devanture doit correspondre au rythme vertical et aux aplombs des ouvertures existantes aux étages.

Les portes principales d'entrée d'immeuble ne doivent pas être intégrées à la devanture commerciale : un espace libre de 15 cm minimum doit être ménagé.

L'emprise commerciale du local sera séparée du niveau de l'étage sans englober ni la fenêtre de l'étage ni la hauteur de son allège.

Les vitrines seront établies à 15 cm minimum en retrait par rapport au nu de la maçonnerie ou en applique si elles sont en bois.

Les vitrines obliques ou cintrées sont interdites.

Les caissons enrouleurs des stores (métalliques à mailles) doivent être implantés à l'intérieur du local.

Les rideaux métalliques pleins et les stores pleins sont interdits.

Coloris :

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

Le choix d'une couleur sera fonction :

- de l'architecture et du décor du bâti existant,
- des traces de pigments anciens encore visibles qui servent de base pour restituer la teinte.

Les soubassements (pied de façade) seront traités différemment des murs.

Les menuiseries, blanches, noires et teinte bois apparent ou naturel sont interdites.

11.2 - Dispositions relatives aux secteurs UAb, UAc et UAd :

Toitures :

La volumétrie des couvrements du bâti existant doit être maintenue. Les travaux sur bâtiment existant ne sauraient engendrer le remplacement d'un couvrement existant en tuiles par une toiture terrasse, à moins qu'elle ne préexiste.

La pente des toitures pourra être d'environ 30 %.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les nouveaux bâtiments.

Pour les toitures en tuiles, le couvrement sera réalisé en tuile canal d'usage local dans les tons briques non vieillies artificiellement.

Les tuiles plates mécaniques dites « de Marseille » en terre cuite rouge, avec une corniche en plâtre mouluré, ne seront acceptées que pour la rénovation de toitures employant déjà ce matériau.

Pour les toitures intégrant une génoise, le couvrement sera réalisé en tuiles canal d'usage local dans les tons briques non vieillies artificiellement.

Pour les toitures intégrant chevrons et voligeages, le couvrement sera réalisé en tuiles canal ou en tuiles plates mécaniques dite « de Marseille » dans les tons briques non vieillies artificiellement. Les chevrons et voligeage doivent être de la même teinte que les menuiseries.

Les souches de cheminées et leurs mitres seront en terre cuite.

Des châssis de toit tel que les tabatières peuvent être implantés aux conditions suivantes:

- châssis métallique et rectangulaire,
- implantation à fleur de couverture,
- deux châssis maximum par versant,
- largeur maximum de 0,55 mètre pour les châssis oscillo-basculants.

Les défoncés dans le volume du toit, les terrasses tropéziennes, les surélévations partielles de toit sont interdits.

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

Façades :

Les murs seront :

- soit en pierres de taille apparentes en assises régulières sans joints apparents,
- soit enduits à la chaux,

Les constructions en ossature bois sont autorisées à condition qu'elles soient majoritairement recouvertes par un autre parement de façade. L'aspect bois de la totalité de la construction est interdit.

Tous les décors de façade ou traces de décors doivent être conservés ou restitués ainsi que les trompe-l'œil.

Tout ravalement sera accompagné d'une mise en ordre des réseaux et canalisations en façade : seules les descentes d'eaux pluviales verticales pourront être apparentes en façade, à condition que leur aspect zinc naturel soit conservé (pas de peinture).

Les percements (baies, ouvertures) seront toujours de la proportion plus haute que large respectant la composition générale et les hiérarchies de hauteur du bâti existant.

Le ventail des fenêtres pourra être divisé en grands carreaux (2, 3 ou 4) suivant la hauteur des fenêtres.

Les volets en bois plein avec des écharpes sont interdits.

Les volets en PVC sont interdits.

Les garde-corps, soupiraux, impostes seront en fer forgé. Dans le cadre de projet d'architecture contemporaine, les gardes corps pourront être constitués d'autres matériaux.

Les balcons seront constitués d'une armature en métal sur consoles en ferronnerie forgée. Dans le cadre de projet d'architecture contemporaine, les balcons pourront être constitués d'autres matériaux.

Les plaques et les appuis de fenêtres en ardoise ou en marbre existants seront conservés.

Les menuiseries (porte, porte - fenêtre, fenêtre, fenêtre de toit, baies fixes, volets roulants, coulissants, ouvrants à la française), seront en bois peint ou en aluminium prélaqué au four.

Pour les constructions intégrant une toiture avec chevrons et voligeages, les menuiseries doivent être de la même teinte que les chevrons et voligeages.

Les menuiseries existantes traditionnelles en bois anciennes seront conservées et restaurées ou refaites à l'identique de l'existant.

Les climatiseurs et pompes à chaleur à l'extérieur (façade, balcon, loggia) sont interdits, ils devront être intégrés dans le bâti.

Les coffrets techniques seront encastrés et recevront un portillon en bois ou métal peint à l'exclusion du plastique ou PVC.

Les enduits au ciment, les faïences, pierres plaquées en parement et tous matériaux synthétiques, sont interdits.

Toutes créations de décors ou modifications anachroniques avec la typologie du bâti existant et de son époque (faux linteaux, fausses génoises au-dessus des percements et toutes imitations de matériaux) sont interdites.

Les murs végétaux sont autorisés dans la composition architecturale.

Locaux commerciaux :

Dans les secteurs UAb et UAc :

Les devantures commerciales seront soit en bois peint, soit en maçonnerie ou en pierre de taille. L'emprise d'une devanture doit correspondre au rythme vertical et aux aplombs des ouvertures existantes aux étages.

Les portes principales d'entrée d'immeuble ne doivent pas être intégrées à la devanture commerciale : un espace libre de 15 cm minimum doit être ménagé.

L'emprise commerciale du local sera séparée du niveau de l'étage sans englober ni la fenêtre de l'étage ni la hauteur de son allège.

Les vitrines seront établies à 15 cm minimum en retrait par rapport au nu de la maçonnerie ou en applique si elles sont en bois.

Les vitrines obliques sont interdites.

Les caissons enrouleurs des stores (métalliques à mailles) doivent être implantés à l'intérieur du local. Les rideaux métalliques pleins et les stores pleins sont interdits.

Dans le secteur UAd :

Non réglementé.

Coloris :

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

Le choix d'une couleur sera fonction :

- de l'architecture et du décor du bâti existant,
- des traces de pigments anciens encore visibles qui servent de base pour restituer la teinte.

Les menuiseries, blanches, noires et teinte bois apparent ou naturel sont interdites.

11.3 - Dans l'ensemble des secteurs :

Les clôtures opaques sont interdites. Sont autorisés les grilles, les grillages doublés par une végétation.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public devront être intégrés au mieux dans leur environnement de façon à diminuer au maximum leur impact visuel.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Dans le secteur UAa :

Non réglementé.

Dans les secteurs UAb, UAc et UAd :

Les règles de stationnement sont les suivantes :

- pour la création d'habitation, hormis les logements aidés par l'Etat : au minimum 1,5 place de stationnement par logement, à laquelle doit être ajoutée pour l'habitat collectif 0,5 place de stationnement pour deux-roues par logement.

- dans les projets neufs de collectifs d'habitation, la création de plus de 100 m² de SP à destination de commerce, de bureaux, d'artisanat ou d'entrepôt devra s'accompagner d'au minimum 1 place de stationnement pour 40 m² de SP.

- pour les établissements hospitaliers, les cliniques ou les maisons de retraite, au minimum 1,5 place de stationnement par lit, et 10 places de stationnement deux-roues.

- pour les hôtels ou les résidences avec services : au minimum 1 place de stationnement par chambre ou logement et 0,5 places de stationnement deux-roues par chambre ou logement.

- Il sera réalisé une place de stationnement équipée pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables et ce, pour chaque tranche de 10 logements dans les projets de collectifs d'habitation. Cette disposition s'applique aux programmes de logements sociaux.

- Il sera réalisé une place de stationnement visiteur supplémentaire et ce, pour chaque tranche de 10 logements dans les projets de collectifs d'habitation. Cette disposition ne s'applique pas aux programmes de logements sociaux.

- pour les établissements scolaires ou extrascolaires :

  - du 1er degré, haltes-garderies et crèches : au minimum 1 place de stationnement pour 20 enfants et 1 place par emploi administratif,

  - pour les établissements du 1er cycle d'enseignement secondaire : au minimum1 place pour 20 élèves et 1 place par emploi administratif,

  - pour les lycées : au minimum 1 place de stationnement pour 10 élèves.

Ces établissements, à l'exception des écoles du 1er degré, des haltes-garderies et des crèches, doivent en outre comporter un parc de stationnement pour les deux roues (15 m² pour 30 élèves).

Pour tous les autres établissements recevant du public non visés ci-avant (les salles de réunion ou de spectacle,...) comprenant plus de 50 places de capacité d'accueil : au minimum 2 places

de stationnement véhicule et 0,5 place de stationnement deux-roues pour 10 places de capacité d'accueil.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone UA :

Les surfaces libres de toute occupation du sol, ainsi que les dalles de couverture des aires de stationnement réalisées en sous-sol ne supportant pas de bâtiment en superstructure, devront être traitées en espaces verts.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de stationnement. Ces arbres seront répartis régulièrement entre les places de stationnement et non pas uniquement regroupés.

Les plantations existantes doivent être maintenues, transplantées ou remplacées par un nombre égal d'arbres de haute tige de force 18/20 minimum. Cette disposition s'applique également aux coupes et abattages d'arbres dispensées d'autorisation, au regard des dispositions des articles L.421-6 et L.421-8 du code de l'urbanisme. Les équipements collectifs, les équipements publics, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public ne sont pas soumis à cette disposition.

Terrains cultivés protégés en milieu urbain :

Les terrains cultivés ou ayant été cultivés, situés entre la rue des Grands Horts et le Nérolium à VALLAURIS sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (anciennement L.123-1-5 9°). Ils sont inconstructibles quels que soient les équipements qui le cas échéant les desservent. Ils doivent demeurer en nature de jardins. Les parcelles concernées sont les suivantes : BW n° 456, 459, 465, 463, 462, 470, 469, 467 et 466. Les jardins protégés sont repérés sur le plan n°3b.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.