

## REGLEMENTATION DE LA ZONE 2AU

### **2AU.T1. THEMATIQUE SUR L'AFFECTATION ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **2AU.T1.1. Caractère de la zone**

Les zones à urbaniser 2AU sont destinées à être ouverte à l'urbanisation après modification ou révision du plan local d'urbanisme.

Se distinguent :

- La zone à urbaniser 2AUB à vocation d'habitat en entrée de ville Ouest du Bar sur Loup. La modification ou la révision du PLU est subordonnée à l'étude d'un aménagement d'ensemble avec une orientation d'aménagement qui fixera les objectifs de mixité sociale, de diversité bâtie, d'intégration paysagère et environnementale, de desserte et de stationnement, etc.
- Les zones à urbaniser 2AUC à vocation d'habitat dans le prolongement des zones urbanisées UC mais où le réseau d'assainissement existant n'a pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La réalisation de ces réseaux est indispensable avant de modifier le PLU.

#### **2AU.T1.2. Destinations et sous-destinations autorisées**

Si l'assainissement a une capacité suffisante et soit aux normes, sont possibles en zone 2AU :

- Les extensions d'habitations légalement édifiées à condition que :
  - L'extension se fasse au sein du bâtiment existant ou en continuité d'un bâti existant d'au moins 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - L'extension représente au maximum 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et si la surface de plancher (existant + projet) ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup> pour l'ensemble du bâti (ainsi, deux logements existants dans un même bâtiment ou dans des bâtiments accolés ne peuvent pas faire l'objet d'extensions jusqu'à atteindre 2 x 250 m<sup>2</sup>) ;
- Les piscines si :
  - Une habitation existe sur l'emprise foncière,
  - L'emprise au sol du bassin ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>
- Les annexes si :
  - Elles sont liées à une habitation existante sur l'emprise foncière
  - Dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de surface au sol maximum pour l'ensemble des annexes fermées (existantes + projet)
  - Dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de surface au sol maximum pour l'ensemble des annexes ouvertes (existantes + projet)
- Des aménagements et ouvrages d'intérêt public ou collectif lié à l'usage de la zone : aire de stationnement, ouvrages électriques, bornes incendie, etc.

### **2AU.T1.3. Destinations et sous-destinations interdites**

Toute nouvelle construction est interdite sauf exceptions visées à l'article précédent. Sont également interdits les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles, les aires d'accueil des gens du voyage, les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de campings, les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions et les golfs.

## **2AU.T2. THEMATIQUE SUR LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES**

### **2AU.T2.1. Implantation des constructions par rapport au domaine public**

Toute construction doit respecter un retrait minimum de :

- 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique
- 10 mètres par rapport à l'axe de la chaussée des RD 3 et RD 2210

Des implantations entre 0 et 4 m sont admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

### **2AU.T2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance entre une construction et une limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres. Le bassin d'une piscine doit être implanté à une distance au moins égale à 3 m de la limite séparative.

Des implantations différentes de celles précédemment évoquées peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

### **2AU.T2.3. Hauteur maximale des constructions**

La hauteur\* des constructions (à l'égout du toit) ne peut excéder 4 m. La hauteur n'est pas réglementée pour les ouvrages et installations nécessaires aux services publics du Réseau Public de Transport d'Electricité (pylône électrique notamment).

### **2AU.T2.4. Emprise au sol des bâtiments**

L'emprise au sol totale des constructions ne peut dépasser 20% de l'emprise foncière (non compris les piscines).

### **2AU.T2.5. Distances entre les bâtiments sur une même propriété**

Non réglementé.



## 2AU.T2.6 Les façades

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Les couleurs vives et noires sont interdites pour les façades et menuiseries. La couleur blanche est interdite pour le revêtement de la façade.

Sont interdits : les enduits décoratifs type enduits talochés mono-couleurs, enduits grossiers non talochés, imitation pierre, tyrolien, béton ciré, etc., les matériaux miroirs, l'emploi à nu de destinés à être enduits ou revêtus ainsi que les décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur sont interdits dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable.

## 2AU.T2.7. Les éléments apposés au bâti

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions (élément de composition de la façade ou de la toiture).

Les dispositifs techniques tels les réservoirs de combustibles, les éléments de climatisation, les paraboles et autres récepteurs numériques ou encore les sorties de chaudière en façade, doivent être intégrés au mieux à l'architecture des constructions et être positionnés de manière discrète et de manière à ne pas être perçus depuis les voies et emprises publiques.

## 2AU.T2.8. Les toitures

Les toitures à deux pans avec une pente comprise entre 30 et 35% et un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction sont recommandées.

En cas de toitures à pans, il est recommandé de les couvrir de tuiles creuses ou romanes et de tuiles canal d'une couleur rouge terre cuite ou avoisinant, de type vieilli et panaché (éviter une toiture de couleur uniforme). Il est recommandé d'avoir des toitures en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Les toitures en terrasse peuvent être autorisées pour les annexes qu'il est possible de créer si le projet s'intègre parfaitement à l'environnement local. En cas de création, il est obligatoire de végétaliser ces toitures terrasses (sur toute ou partie de la superficie de la toiture).

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions. Ainsi, les dispositifs d'énergie renouvelable doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière.

## 2AU.T2.9. Les prescriptions propres aux éléments patrimoniaux recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Se référer à l'annexe n°4 du présent règlement écrit.

## 2AU.T2.10. Les clôtures

Clôtures donnant sur le domaine public ou une voie privée ouverte à la circulation :

Les clôtures seront aussi discrètes que possible.



## Pièce 4a. Règlement écrit

Sont interdits : Les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie à l'intérieur de la parcelle concernée ou pour les équipements collectifs qui doivent répondre à des exigences particulières telle la mise en sécurité d'un site, etc.), le PVC plein, les murs et murets de toute hauteur, ajourés ou non.

Il doit être réalisé un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) sur une hauteur maximale de 1,60 m. Il est recommandé de doubler cette première clôture par une haie végétale ne dépassant pas 2,0 m de hauteur.

Il est autorisé un portail par projet pour permettre l'accès aux véhicules légers. Ce portail aura les dimensions maximales suivantes : 4,00 m de largeur sur 1,80 m de hauteur. Ne sont autorisés que les portails coulissants ou s'ouvrant vers l'intérieur de la propriété.

En continu du portail décrit ci-dessus, un mur enduit ou béton brut lasuré et calepiné de 1,60 m de hauteur pourra se développer jusqu'à 2 m de part et d'autre du portail. Il est recommandé de décroître la hauteur du mur en s'éloignant du portail pour éviter une trop grande différence de hauteur entre le mur et le sol. Tout mur est interdit en zone inondable.

### Les clôtures mitoyennes avec le domaine privé :

Il est possible de réaliser :

- Un dispositif à clairevoie sur une hauteur maximale de 2,00 m (recommandé)
- Une haie végétale sur une hauteur maximale de 2,00 m

Tout mur bahut est interdit.

A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Il peut être dérogé aux dispositions précédemment précisées pour l'édification des clôtures de mise en sécurité des piscines dans le cas où les normes en vigueur l'exigent.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

## **2AU.T2.11. Les aménagements extérieurs**

### Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet doivent représenter une proportion minimale de 50% de l'unité foncière.

### Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doit être traité avec plantation, à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts impossibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques du hameau dense. Les grandes surfaces bitumées ou bétonnées laissées brutes sont interdites.

De plus, sont interdits : Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.) ; Les réservoirs de combustibles s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti.

### Aménagements divers

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux. Les remblais et déblais des accès doivent être limités au strict nécessaire.

## Pièce 4a. Règlement écrit

Les enrochements devront être végétalisés. Les talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.

Concernant l'aspect des piscines, il est recommandé d'avoir des bassins complètement enterrés dans la mesure du possible. Afin d'intégrer au mieux les piscines, il est recommandé que leur revêtement de fond soit réalisé dans une teinte neutre : Nuances d'ocre, gris ou vert. Les couleurs turquoise, bleu roi et noir sont déconseillées.

Les équipements photovoltaïques au sol sont autorisés si une habitation existe sur l'emprise foncière et s'ils ne sont pas visibles depuis le village du Bar sur Loup.

L'éclairage extérieur sera discret et orienté vers le sol.

Les réseaux divers seront souterrains. Les ouvrages liés (transformateurs, distributions diverses) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux autres bâtiments. Les coffrets techniques et autres compteurs doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture).

Concernant les cabanes de jardins, cabanons et autres annexes de ce type, l'usage de la tôle et du PVC est interdit. Il est recommandé de peindre les façades de ces éléments avec des teintes beige et/ou sable et de disposer d'un accompagnement végétal à proximité de la construction pour en atténuer l'impact.

### Affouillements et exhaussements

Les affouillements ou exhaussements du sol sont autorisés à conditions de :

- Etre liés et nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation autorisés dans la zone ou le secteur (aménagement d'espace public, habitation, etc.),
- Ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
- Ne pas porter atteinte au caractère du site et paysages environnants,
- Planter les talus
- Ne pas avoir une pente de terrain inférieure à 10% pour les remblais (les remblais sont interdits lorsque la pente du terrain est inférieure à 10%).

### Les essences à planter

En toute zone et tout secteur, les plantations privilégieront les essences traditionnelles locales. Les essences à privilégier sont listées en annexe n°5. Au contraire, les essences interdites sont listées en annexe n°6.

Par ailleurs, il convient de tenir compte du phénomène d'allergie. De fait, il est recommandé de se référer au guide d'information sur la végétation et les allergies du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) consultable sur le site <http://www.pollens.fr/lereseau/doc/GuideVegetation.pdf>

Pour information, la liste des espèces allergènes a été mise à jour en 2018 par l'Agence Régionale de la Santé PACA.

A noter l'existence d'un guide « Mon jardin méditerranéen » édité par la Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt de la région PACA. C'est une introduction pratique et concrète à un jardin d'ornement méditerranéen économe en eau et sans pesticide.



## **2AU.T3. THEMATIQUE SUR LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX**

### **2AU.T3.1. Caractéristiques de la voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

Pour les secteurs concernés par le PPRif, il convient de se référer aux prescriptions propres à cette servitude d'utilité publique (cf. pièce 5a du PLU). En toute zone, il convient de se référer au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) pour le Département des Alpes Maritimes actualisé le 21/12/2018 (cf. pièce 5e du PLU). La règle la plus restrictive s'impose.

Le règlement départemental de voirie est disponible sur le site Internet du Département.

Pour tout projet de construction entraînant la création ou la modification d'un accès sur les voiries départementales, il convient de consulter les services du Département en vertu de l'article R.423-53 du Code de l'Urbanisme.

Il convient de ne pas multiplier les accès sur les axes structurants et de prévoir des zones hors chaussée pour les camions de livraison (zones artisanales, logements groupés, etc.).

### **2AU.T3.2. Portail d'accès**

Pour pénétrer dans l'espace privatif, l'automobiliste ne peut faire d'arrêt même temporaire sur le domaine public et gêner la bonne circulation du quartier ou du site. De fait, il devra disposer son portail en recul de 4 m minimum de la limite de la voie publique ou ouverte à la circulation.

En limite de propriété, seuls sont admis les portails motorisés si la voie de desserte permet le dépassement du véhicule temporairement à l'arrêt (largeur de voirie minimale : 6 m). Dans les voies en sens unique ou trop étroites, le recul à 4 m du portail est imposé.

Le recul de 5 m du portail est imposé le long des routes départementales (quelque soit le portail), hors et en agglomération. La pente d'accès doit être de +/- 5% et l'accès doit dégager des triangles de visibilité conformes au règlement départemental de voirie disponible sur le site Internet du Département.

### **2AU.T3.3. Places de stationnement**

Non réglementé.

### **2AU.T3.4. Eau potable**

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.



### **2AU.T3.5. Réseau hydraulique et défense incendie**

La défense des bâtiments face au risque d'incendie nécessite une quantité d'eau permettant aux services de secours de lutter efficacement. Cette quantité est définie en fonction du type de construction et des risques liés à l'activité du site.

Il convient de se référer au règlement du PPRif en vigueur et au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) pour le Département des Alpes Maritimes actualisé le 21/12/2018 (cf. pièce 5e du PLU).

### **2AU.T3.6. Assainissement des eaux usées**

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Les prescriptions du règlement d'assainissement collectif doivent être respectées.

Les modalités de raccordement devront figurer sur le plan masse de toutes demandes d'urbanisme (parties privatives du branchement et tracé sous domaine public). Lors des travaux, tout branchement doit faire l'objet d'une demande de raccordement adressée au gestionnaire du réseau. Le service précisera, en accord avec le demandeur de la construction à raccorder les conditions techniques d'établissement du branchement. Lors des travaux de raccordement au réseau, ceux-ci devront être réceptionnés ou contrôlés par le service gestionnaire avant remblaiement.

Tout rejet d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit. Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Les eaux des piscines privées peuvent être rejetées dans le réseau d'eau pluvial, voire vers le milieu naturel, après traitement de déchloration pour éviter tout risque de pollution des ruisseaux. De plus, les rejets des eaux de lavage des filtres (chargés en matière organique) seront dans la mesure du possible envoyés dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Sont classés comme eaux industrielles : tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique. Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées, autres que domestique, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Aussi, le raccordement des eaux non domestiques dont celles des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux peut être subordonné à un arrêté d'autorisation. Ce dernier peut éventuellement être assorti d'une convention spéciale de déversement des eaux industrielles fixant les conditions de rejets conformément à l'article L.1331.1. Le rejet des eaux usées peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

### **2AU.T3.7. Electricité et télécommunications**

Les réseaux divers (télécommunications, électricité, etc.) seront obligatoirement réalisés en souterrain. Pour les bâtiments existants, en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques et notamment le nombre de fourreaux de télécommunication, de chambres de télécommunication et de supports aériens au sein des opérations d'aménagement doivent être prévus de manière suffisamment dimensionnée en nombre et en caractéristiques, afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications, notamment du type fibre à l'abonné.

### 2AU.T3.8. Eclairage extérieur

Pour les éclairages extérieurs privés, il s'agit de répondre au besoin propre à la parcelle (accès jusqu'à l'habitation notamment). La lumière ne doit donc pas être diffusée vers le ciel ou les voisins mais vers le bas. Au-delà d'économies certaines, il s'agit de ne pas impacter le vol des chauves-souris, de nuire au confort des voisins ou d'augmenter la pollution lumineuse.

Il est par ailleurs recommandé de limiter la puissance des lampes aux stricts besoins, d'utiliser des lampes à économie d'énergie et de limiter la durée d'éclairage.

Afin de respecter l'approche de gestion durable de l'éclairage public engagée par la commune (lutte contre la pollution lumineuse au travers de l'extinction nocturne et de l'installation de luminaires à faible impact écologique), il est recommandé d'adopter une démarche similaire en matière d'éclairage extérieur privé, pouvant s'appuyer sur les pratiques suivantes visant à limiter la pollution lumineuse :

- Caractéristiques des luminaires :
  - Faisceau d'éclairage dirigé du haut vers le bas afin d'éviter l'éclairage du ciel (le luminaire devra être positionné de manière à produire un cône d'éclairage de 20° minimum par rapport à l'horizontal, cf. illustration ci-après)
  - Lampes : favoriser les lampes dont la température de couleur est inférieure à 2 700° K.
- Eviter l'usage de bornes solaires, celles-ci perturbant la microfaune locale (insectes notamment).
- Privilégier l'usage de lampes avec détecteur de mouvement, qui optimise la durée d'éclairage utile.



Faisceau d'éclairage