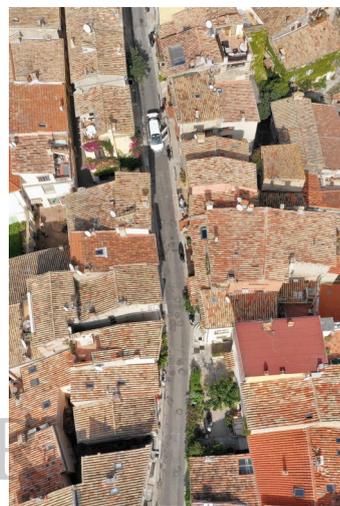


Le règlement PLUm Zone UAc

Fondée sur un intérêt public et collectif, le droit de l'urbanisme doit être respecté. Depuis peu, la législation française a renforcé le pouvoir des communes pour inciter à l'application du droit. En cas de non-respect au code de l'urbanisme, vous vous exposez à des poursuites judiciaires mais vous pourrez également être soumis à des astreintes financières.



Volumétrie et implantations des constructions



Le saviez-vous ?

« La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt. »

extrait loi 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture



Le droit de l'urbanisme est l'ensemble des règles juridiques établies afin d'assurer la conformité de l'aménagement de l'espace aux objectifs de l'administration publique. Il est en vigueur partout en France.

Fondée sur un **intérêt public et collectif**, le droit de l'urbanisme doit être respecté. Depuis peu, la législation française a renforcé le pouvoir des communes pour inciter à l'application du droit. En cas de non-respect au code de l'urbanisme, vous vous exposez à des **poursuites judiciaires** mais vous pourrez également être soumis à des **astreintes financières pour remise en état**.

Toutes les informations réglementaires sont à retrouver dans les dispositions générales, le règlement de la zone UAc et le cahier des prescriptions architecturales du PLUm.

Vous trouverez également en ligne une carte interactive du PLUm :

<https://cartes.nicecotedazur.org/portal/apps/webappviewer/>

Généralités

- Tout terrassement en limite de propriété devra faire l'objet d'un aménagement qui tienne compte de la topographie et des structures des parcelles voisines afin de réaliser des transitions et continuités sans rupture de niveau supérieur à 2,50m ;

- Tout projet d'extension, de surélévation ou de modification de façades devra concourir au confortement de l'esprit du lieu d'un front bâti structuré le long des voies principales et commerçantes, ou du caractère fortement paysager des rues secondaires tout en tenant compte des spécificités des constructions existantes et des caractéristiques morphologiques et de la typologie architecturale du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent ;

- Pour les destinations commerciales autorisées et sises en RDC nécessitant une surface importante dans la limite des surfaces maximales admises, il est autorisé d'étendre le RDC sur la cour intérieure de l'îlot à condition de mettre en œuvre une toiture végétalisée ou une verrière et de déporter toutes nuisances liées au flux d'aération et autres équipements techniques en toiture supérieure de l'immeuble et non du RDC.

- Les annexes seront de même facture que le bâtiment lorsqu'elles sont accolées à celui-ci. Elles pourront être en bois lorsqu'elles sont détachées de celui-ci.

Emprise au sol

Dans le cas d'un projet d'ensemble sur plusieurs unités foncières, il sera examiné la possibilité de modifier les emprises au sol de l'existant dans le respect des caractéristiques du site, de la morphologie urbaine et typologie architecturale du secteur et des constructions voisines

Hauteur des constructions

Les constructions doivent **s'aligner sur la même hauteur que les bâtiments limitrophes**.

Dans le cas où **aucune construction n'est présente sur les parcelles voisines**, la hauteur maximale est fixée à **7 mètres**.

La **hauteur des constructions pourra être dépassée** lorsqu'elle a pour but de **rattacher la nouvelle construction à un pignon existant** et de s'harmoniser avec la morphologie de la rue le long de laquelle elle s'implante dans le respect du patrimoine protégé. Cette disposition **ne s'appliquera pas systématiquement**. Il sera tenu compte de la hauteur à l'égout des constructions le long de la séquence urbaine.

Dans le secteur cœur de ville, la hauteur ne pourra pas dépasser 10m à l'égout. Les bâtiments seront en R+2.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent **s'implanter à l'alignement des voies** sauf si la protection d'un élément ou un ensemble patrimonial bâti ou paysager impose un retrait.

La profondeur de la **bande continue est de 12 m**.

Au-delà de cette bande continue, seules les **constructions annexes à l'habitation seront admises**.

Dans le cas d'une **unité foncière traversante sur deux voies**, la **distance entre deux bâtiments à vocation d'habitat est limitée à 8 m minimum** ;

Une implantation différente pourra être admise afin de prendre en compte le contexte spécifique dans lequel s'insère la construction et notamment si la protection d'un élément ou un ensemble patrimonial bâti ou paysager impose un retrait.

Le long de la rue Anatole France un recul jardiné de 3 m minimum en pleine terre pourra être imposé en fonction du contexte spécifique dans lequel le bâtiment s'insère ; il devra être obligatoirement végétalisé.

Les **marges de recul paysagères, graphiques ou induites le long des voies, sont des espaces verts de pleine terre** où toutes constructions en infrastructure ou superstructure sont interdites à l'exception des saillies et accès. Lorsqu'une marge de recul est portée sur le document graphique, le recul applicable à la construction s'applique à compter de la limite de cette marge.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter d'une limite latérale à l'autre.

Les **constructions devront s'implanter en continuité d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 12 m mesurée à partir de l'alignement existant**. Cette profondeur comprend tous les éléments en saillie de la façade.

Les **constructions autorisées au-delà de cette profondeur devront s'implanter en limite ou à 3 m minimum**.

Toutefois, **pour éviter des murs pignons en limite, un retrait pourra être imposé** dans les cas suivants : un bâtiment existant de l'unité foncière mitoyenne est implanté en retrait de la limite séparative latérale ou l'unité foncière faisant l'objet de la construction jouxte une limite de zone discontinue.

Si la nouvelle construction vient **s'accoler à une construction mitoyenne existante non alignée et qui ne peut être démolie**, une implantation à l'alignement de cette construction pourra être imposée sur une longueur de 3m minimum ;

Généralités

Dans les secteurs anciens « vieilles villes » et « vieux villages », le recours à « une architecture contemporaine » comprise comme la **volonté de dépasser le pastiche ou le simple mimétisme**, dans les projets qui ne portent ni sur la rénovation, ni sur la restauration d'un bâtiment, pourra être autorisé après une étude particulière et à condition que cette transposition tire sa **justification d'une leçon du site et d'une observation fine des éléments typologiques et des principes morphologiques du site**.

Toitures

Les toitures seront de formes simples avec des pentes faibles **comprises entre 25 et 35%** et couvertes de tuiles canal en terre cuite. Les **toitures ferrasses et les toitures tropéziennes sont interdites**. **Les fenêtres de toit sont interdites**, à l'exception de l'accès à la toiture.

La couverture sera en tuiles rondes pour le couvert et courant. Les tuiles dites de Marseille sont autorisées **uniquement pour le bâti correspondant**. Les **tuiles dites romanes sont interdites**.

Génoises, corniches et débords de toiture : Les **débords de toiture lambrissés dits « à queue de vache » sont réservés aux toitures en tuiles dites de Marseille**. A l'occasion des travaux de rénovation des toitures, les corniches ou génoises seront restaurées ou restituées.

Les solins seront engravés et en zinc ou en plomb.

Dans le village de Haut-de-Cagnes : **les surélévations sont interdites**.

Les **gouttières et descentes d'eaux pluviales seront en zinc ou en cuivre** ; le PVC est interdit également pour les dauphins.

→ Cros de Cagnes :

Le débord de la toiture tuile, constituée de 2 ou 3 rangs de génoises, est prescrit pour protéger la façade du ruissellement des eaux de pluie; sont autorisés les chéneaux sur corniches ou un simple débord sur chevrons.

→ Haut de Cagnes :

Le débord de la toiture tuile est prescrit pour protéger la façade du ruissellement des eaux de pluie ainsi que les chéneaux sur corniches et débords sur chevrons sauf si préexistant.

Fiche conseils 12 Les toitures en tuiles canal

Fiche conseils 13 Les débords de toiture

Façades

Un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol.

Enduit frottassé fin à la chaux (gobets, corps d'enduit et couche de finition) et application d'une **teinte par badigeon minéral**, pas d'enduit teinté dans la masse (étranger à la typologie locale), exceptionnellement possibilité d'emploi d'une peinture organique non-semi-épaisse si techniquement justifié.

Aucun réseau et dispositif technique (paraboles, climatiseurs) **ne doit être visible en façade** à l'exception des descentes d'eaux pluviales.

Toute façade décroulée précédemment (généralement dans les années 60) sera ré-enduite selon le protocole ci-dessus.

A l'occasion des ravalements de façades, **les décors peints existants ou découverts devront être impérativement restaurés.**

Les **dimensions des ouvertures seront conformes au caractère traditionnel des constructions environnantes. La superficie des vides sera inférieure à celle des pleins.**

Dans le village de Haut-de-Cagnes : toute **création de balcon nouveau est interdite.**

Dans les centres historiques :

En restauration ou réhabilitation, sera privilégiée la restauration et la restauration des éléments d'origine, et notamment des murs, portes, des volets, des ferronneries.

Afin de permettre l'entretien, la rénovation et l'adaptation du patrimoine protégé, seront admises les opérations suivantes à condition qu'elles participent à la mise en valeur du patrimoine protégé : réhabilitation, ravalement et modification, modifications visant à l'amélioration des façades commerciales, des conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité tout en préservant et mettant en valeur les principaux éléments de composition caractéristiques de la construction ancienne, **l'insertion d'éléments techniques** (réseaux de distribution, évacuations techniques, boîtes aux lettres, interphones, etc.) **dès lors qu'ils respectent les caractéristiques architecturales de la construction. La pose d'éléments extérieurs incompatibles avec le caractère de l'édifice peut être interdite.**

Les espaces devant la façade ponctuent et animent discrètement les rues ; la végétation y tient souvent une place prédominante et apporte ombrage, verdure, couleurs, parfums et fraîcheur à la maison pour les habitants et les passants. Ils comptent beaucoup dans le paysage urbain très minéral du Cros et du Haut de Cagnes et doivent être maintenus avec le même soin que la construction en préservant leur patine (vieille pierre de seuil, ferronnerie, banc...). **Leur création est autorisée.**

On traitera les soubassements, les couronnements de façade, les motifs d'angle, s'il y a lieu, les entrées et les éléments de modénature : corniches, bandeaux, encadrements, etc.

La **création de balcon et loggias est interdite** ; sont autorisées de petites terrasses avec treille implantées ponctuellement à l'aplomb des volumes bâtis.

L'utilisation du PVC ou matériaux assimilés,

Façades

considérés comme de moindre qualité impactant la qualité architecturale et environnementale des constructions, **est interdite en façade** (parements, portes, fenêtres) **et déconseillée à l'intérieur du bâtiment** (sol plastique, moquettes, bois composites...). De même que les **vitrages réfléchissants « miroirs » sont interdits.** En règle générale, les **matériaux d'aspect médiocre ainsi que ceux de couleur vive, blancs, bois lazuré ou d'aspect brillants ou réfléchissants** (exceptée terre cuite vernissée en décor ponctuel) **sont interdits**

→ Cros de Cagnes

Quel que soit la destination du RDC, **le traitement de la façade du RDC doit assurer une continuité entre les parties pleines des étages (revêtement identique sur toute la hauteur)** excepté soubassement, couronnement, angles...s'il y a lieu.

→ Haut de Cagnes

Quel que soit la destination du RDC, **le traitement de la façade du RDC doit assurer une continuité entre les parties pleines des étages** (revêtement identique sur toute la hauteur).

Les appuis, jambages, encadrements, linteaux et seuils des percements existants d'origine ou de qualité seront maintenus ou rétablis dans leurs matériaux, dimensions et traitements, moulurations et sculptures.

Tout élément structurel ornemental ou non d'origine ou de qualité du bâtiment devra être maintenu, restauré ou restitué.

En cas de disparition des percements et des éléments anciens en saillie, de décors et de modénature, ils pourront être rétablis si l'on connaît leurs dispositions initiales, notamment au regard des constructions avoisinantes ou similaires ayant conservées leurs dispositions d'origine ou documents d'archives à l'appui.

Les éléments nouveaux de modénature devront conforter à la logique de conservation et/ou de restitution des dispositions d'origine.

Les **menuiseries existantes pourront être remplacées** par une menuiserie qui conservera ou retrouvera les **dispositions originelles (petits bois, nombre de vantaux, épaisseurs, modénatures, reliefs...).**

Fiche conseils **01 Les façades enduites**

Fiche conseils **02 Les finitions d'enduits**

Fiche conseils **03 Murs en galets hourdés**

Fiche conseils **10 Devant la maison**

Fiche conseils **16 Eléments techniques**

Garde-corps

Les **garde-corps en bois sont interdits.**

Les garde-corps et grilles dits à l'espagnole sont interdits. Ils devront être remplacés à l'occasion de travaux de ravalement par **des ferronneries à barreaudage vertical ou ouvragés, toujours à barreaudage vertical.**

Seuls les garde-corps ou grilles à l'espagnole antérieurs au XXème siècle peuvent être conservés. La création de garde-corps en balustres est interdite.

Fiche conseils **08 Les ferronneries**

Menuiseries

Elles doivent être en **bois et peintes dans la même teinte (Fenêtres et volets)** en excluant le blanc qui n'est pas une teinte traditionnelle locale. **Les portes d'entrée** peuvent être peintes **de la même teinte**, rester en **bois naturel huilé** (Pas de lasure ou de vernis) **ou être peintes dans une teinte marron proche d'un bois foncé**.

Les volets seront en bois. En étage ceux-ci seront persiennés à lames rases et pleins sans écharpes au RDC.

Les volets pliants, les volets à cadre ou à barres et écharpe sont interdits.

Les coffres de volets roulants en débord de la façade sont également interdits même en réhabilitation.

Les fenêtres et portes respecteront les proportions des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges 3/2 avec largeur maximale 1.20m). La surface des percements devra en tout état de cause être inférieure aux surfaces maçonnées.

Les fenêtres seront battantes à la française. Pas de menuiserie PVC.

La création ou l'agrandissement des ouvertures existantes est interdit, s'il dénature l'architecture des façades.

En construction neuve, les ouvertures carrées ou rondes pourront être admises pour un effet architectural ponctuel, ornemental et symbolique pertinent.

Les appuis, jambages, encadrements, linteaux et seuils des percements existants d'origine ou de qualité seront maintenus ou rétablis dans leurs matériaux, dimensions et traitements, moulures et sculptures.

Les éléments nouveaux de modénature devront se conformer à la logique de conservation et/ou de restitution des dispositions originales, si elles sont connues.

Les ouvertures pourront être occultées par des volets battants : volets à persiennes ou volets à lames croisés dits aussi « volets provençaux ». Si techniquement cela n'est pas possible, les **volets roulants étant proscrits**, alors toutes solutions alternatives seront recherchées en priorité (grille en ferronnerie, volets bois intérieurs...).

Le blanc, les couleurs vives et les finitions d'aspect brillant, réfléchissant ou de médiocre qualité sont proscrits.

→ Haut de Cagnes

les volets roulants, les éléments en PVC ou en aluminium sont interdits.

Fiche conseils **05 Les fenêtres**

Fiche conseils **06 Les volets**

Fiche conseils **07 Les portes**

Devantures commerciales

Les devantures de boutique **ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée.** Elles **ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.**

Il est interdit dans l'établissement de ces devantures de recouvrir des motifs architecturaux ou décoratifs et d'employer des revêtements de céramique, grès cérame ou similaire.

Les devantures doivent être établies **à 30 cm au moins** de l'embrasement des portes et fenêtres.

Les systèmes de **fermeture et de protection** (grilles, volets...) **seront situés à l'intérieur.** Les **caissons lumineux et les enseignes clignotantes sont interdits.**

Les enseignes doivent être d'**écriture simple.** Leur **longueur doit être limitée à celle de la façade commerciale** d'embrasement à embrasement. Leur hauteur est limitée **à 0,50 m.** Les enseignes rétro éclairées sont tolérées à la condition stricte de ne pas dépasser 8 cm d'épaisseur.

Les devantures commerciales, par la diversité de formes et de couleurs, sont des composantes essentielles du paysage de la rue. A la hauteur du piéton, elles contribuent à la qualité du cadre de vie et à l'animation de l'espace public. Pour ces raisons, elles doivent s'intégrer de la façon en harmonie avec le cadre bâti de la ville et son patrimoine. Elles devront donc répondre aux prescriptions suivantes :

la proportion et l'intégration des vitrines devront **respecter la composition d'ensemble** de la façade et être **en cohérence avec l'architecture de la construction,**

être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition d'ensemble de la façade de la construction, et notamment se limiter à la hauteur du RDC,

ne pas masquer ni recouvrir partiellement des éléments décoratifs architecturaux et se tenir en retrait de 30cm minimum des embrasements de portes et tableaux de fenêtres,

les devantures se développant sur plusieurs niveaux pourront être autorisées à condition que l'immeuble ait été conçu dans cette perspective, ou que son architecture le permette.

Lorsqu'une vitrine se développe sur plusieurs constructions contiguës, les limites de ces constructions doivent être nettement marquées sur la hauteur du RDC.

Le **choix des matériaux et des couleurs** devra se faire **dans le respect de la façade de la construction et de l'environnement bâti :**

Les revêtements en céramique, grès cérame ou similaire sont interdits.

Le châssis de la vitrine sera en menuiserie acier, aluminium laqué ou bois peints.

La couleur de la devanture pourra être différente de celle des menuiseries de l'immeuble le blanc et l'aluminium anodisé est proscrit pour éviter un trop fort contraste avec le vitrage qui se lit toujours en sombre

Les couleurs pour le fond et les châssis selon le bâti et le type de devanture :

En applique : fond couleur dense non saturée mate / châssis couleur identique au fond

En feuillure bâti remarquable : fond couleur clair nuances du bâti / châssis gris sombre

En feuillure bâti traditionnel : fond couleur clair nuances du bâti / châssis gris coloré ou couleur identique au fond dans une nuance plus sombre

En feuillure bâti moderne : fond couleur non saturée / châssis gris coloré sombre. Les couleurs vives pourront être appliquées en surlignage seulement.

Pour certaines licences nationales qui détiennent une charte graphique spécifique, il conviendra de se rapprocher du service instructeur pour une mise en conformité avec la règle.

Le **vitrage sera clair**.

Les **dispositifs autocollants** de type vitrophanie **occultant partiellement ou totalement** les devantures commerciales de plus de 20% de la surface de la façade commerciale **sont interdits**.

Les **fermetures et stores devront être intégrés à la construction** :

En aucun cas, une façade commerciale ne pourra être occultée par un volet plein ou une grille sans qu'il y ait une vitrine, et une finition apparente en aluminium brut non laqué.

Le lambrequin est horizontal, sans festons.

Le nom du commerce sera admis sur le lambrequin à l'exception de toute autre inscription.

Les stores sont droits à projection lorsqu'ils sont autorisés. Ils seront en tissu unis exclusivement, les retours, le store corbeille et l'auvent rigide ne sont pas admis. Leur couleur sera choisie en harmonie avec la devanture, la façade et la rue.

Le positionnement des stores est fonction du type de devanture. Pour une devanture en feuillure, le système sera intégré dans l'épaisseur de la maçonnerie et dans la largeur de la baie ou posé sur le linteau au plus près de la vitrine dans la largeur de la baie. On comptera donc un store par baie. Pour une devanture en applique le coffre est intégré dans l'épaisseur du volume rapporté dans le bandeau horizontal de l'enseigne conçu pour pouvoir abriter le mécanisme du store sous le bandeau et non en applique.

Les climatiseurs et autres éléments techniques devront être intégrés à la construction.

Pour tout projet de création ou rénovation, la **conception de la devanture devra trouver une solution d'intégration discrète et sans saillie** de l'ensemble des éléments techniques : bouche d'aération, câblage, climatiseur...

Les **climatiseurs** devront être **intégrés à l'intérieur du local commercial ou dans une niche dans l'épaisseur du mur**. Ils ne pourront en aucun cas être posés en saillie au-dessus de l'espace public ; les eaux de condensation ne pourront être rejetées directement sur le trottoir.

Les enseignes font partie intégrante du décor des devantures commerciales et participent donc à la qualité de l'espace public. Un traitement de qualité en cohérence avec l'identité du quartier confortera le dynamisme commercial.

Les enseignes devront **être intégrées dans les linteaux** et **respecter les obligations du Code de**

l'environnement et Règlement de publicité locaux.

Les enseignes à plat sont autorisées au Cros-de-Cagnes sous les réserves suivantes : une seule enseigne par commerce contenue dans la hauteur du RDC et la largeur de la devanture, **lettres autonomes découpées en métal** sur linteau et lettres peintes en applique à réserver aux devantures rapportées.

Les panneaux seront intérieur, les lettres néon à l'intérieur de la vitrine et les **lettres autocollantes proscrites**.

Les **enseignes en drapeau sont autorisées** lorsque les **vitrines sont en feuillure et sous les réserves** suivantes: **une seule enseigne par commerce** contenue dans la hauteur du RDC, positionnée **à l'angle ou en limite de la parcelle**, de petite taille (**0.20m²**), d'hauteur libre sous enseigne **2.50m** minimum et fabriqué en matériaux de qualité.

L'éclairage de l'enseigne sera conçu en termes de contraste plutôt que d'intensité et de préférence limité à la vitrine, les dispositifs admis sont les suivants:

Pour les enseignes à plat, lettres métal découpé rétro éclairé, panneau lumineux intérieur. Les spots d'éclairage, les réglettes, les caissons lumineux, les enseignes clignotantes sont interdits en façade, et autorisés derrière la vitrine.

Pour les enseignes en drapeau, lettres lumineuse LED découpés sur fond plein et symboles lumineux LED. Les éclairages de couleur, clignotants, défilants, sont réservés aux services d'urgence.

Pour les cas particulier, les tabacs presse FDJ, PMU devront regrouper les licences obligatoires sur une enseigne unique

L'éclairage de la vitrine doit être privilégié, y compris en journée pour amener l'animation urbaine et de l'attractivité commerciale.

L'éclairage des enseignes sera conçu en termes de contraste plutôt que d'intensité. La nuit l'intensité lumineuse des commerces doit être baissée pour limiter la consommation énergétique et diminuer la pollution lumineuse tout en préservant un sentiment de sécurité et de confort dans l'espace public. Les luminaires seront choisis pour être efficaces, économes et conformes aux normes environnementales.

Accessibilité

Le commerce doit respecter les règles d'accessibilité pour tous.

Dans le cas d'un commerce existant, si la mise en accessibilité n'est pas possible pour des questions techniques avérées, des systèmes de substitutions seront étudiés sans entraver la circulation piétonne.

→ Cros de Cagnes

Les vitrines respectent le rythme de la trame parcellaire et des façades de la rue

Les volets roulants à grandes mailles sont autorisés et les volets pleins sont interdits, à l'exception des volets anciens en bois

Fiche conseils 14 Devantures commerciales

Fiche conseils 15 Les enseignes

Devantures commerciales

→ Haut de Cagnes

Les devantures seront en feuillure, les menuiseries seront en bois peint ou acier, les volets roulants sont interdits. Les stores sont interdits à l'exception des terrasses de restaurants s'ils sont installés sous une treille. Les enseignes seront en drapeau et en métal, aucune enseigne en applique sur la façade.

Couleurs et matériaux

Sont interdites toutes imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les appuis de fenêtres seront en pierre (ardoise, marbre).

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont interdits ainsi que les enduits projetés mécaniquement, à l'exception des façades néo-provençales des années 30.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.

Les teintes choisies pour les menuiseries extérieures et les façades doivent suivre le nuancier de la ville de Cagnes-sur-Mer.

Afin d'obtenir une polychromie traditionnelle, **les teintes des façades doivent être choisies en fonction et complémentarité des constructions traditionnelles limitrophes.** Rappel : Le blanc est interdit, teinte non locale.

Les constructions réalisées en béton coloré (essentiellement style Art-déco), à l'occasion de travaux de ravalement, devront être conservées et restaurées sans application de peinture ou badigeon.

Les couleurs, les matériaux et l'aspect des constructions devront contribuer à améliorer la qualité environnementale de la construction et la qualité urbaine et paysagère du lieu dans lequel elle s'insère. Les teintes de façades, menuiseries, ferronneries seront à choisir dans le nuancier de la commune.

Les matériaux de soubassement devront être pérennes et notamment lorsque la construction est en alignement le long de la voie.

Les finitions de type écrasées, issus de procédés mécanisés sont interdits car ils ont tendance à mal vieillir en retenant facilement les salissures et les moisissures.

→ Dans la sous-zone UAc :

Les tuiles rondes ou tuiles canal seront en terre cuite d'un aspect nuancé en harmonie avec les toits anciens

Les enduits de façade à la chaux naturelle, aérienne ou hydraulique, seront teintés naturellement par l'utilisation de mortiers de chaux naturelle et sables naturels locaux qui donnent la couleur ; la finition sera celle d'un enduit frotté fin.

Un enduit lisse est autorisé si application de laits de chaux naturelle colorés (eau, chaux, pigments) **permettant une finition décorative supplémentaire** (chaulage, badigeon, eau forte, patine), de teintes plus naturelles et plus lumineuses, d'effet plus couvrant ou plus transparent.

Couleurs et matériaux

Les fenêtres, volets, portes seront en bois ou mixte (aluminium intérieur/bois extérieurs).

Les portes et les éléments de serrurerie qui l'accompagnent devront être en accord avec l'architecture et à l'époque de la construction.

Les menuiseries seront peintes dans les teintes du nuancier de référence.

Le bois lasuré est interdit.

Les ferronneries seront entretenues et protégées par un produit adapté antirouille ou passivant incolore.

Fiche conseils 01 Les façades enduites

Fiche conseils 02 Les finitions d'enduits

Fiche conseils 05 Les fenêtres

Fiche conseils 06 Les volets

Fiche conseils 07 Les portes

Fiche conseils 17 La couleur

Fiche conseils 18 Les palettes de couleurs

Saillies

Les **vérandas** sur les balcons, ainsi que les **ferrures des loggias et terrasses** sont interdites.

Aucune saillie n'est autorisée **à l'exception des modénatures et débords de toiture**, et des éléments existants en cas de rénovation.

Sols des espaces publics

L'imitation de pavés par l'emploi de pavés en béton façon pierre ou dits autobloquants **est interdite**. On privilégiera les **pavés en pierre, les calades en galets sur chant/champ**.

Les cheminements piétons centraux en brique sur chant/champ sont autorisés.

Fiche conseils 11 Pavages et calades

Superstructure et installations diverses

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

Tous les capteurs solaires sont interdits.

Les **climatiseurs et les paraboles** doivent être **disposés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public**.

Les climatiseurs sont interdits en saillie et l'encastrement éventuel doit être traité en ventelles. Les climatiseurs au sol **hors espace public** doivent être dissimulés par un encoffrement.

Les éléments techniques sont interdits en applique ou en saillie sur les façades et toitures, à l'exception des souches de cheminée maçonnées (section 40x60cm maximum) pour conduit de ventilation ou de fumée en **toiture avec un recul minimum de 1m du nu de la façade, de forme simple**, ouvertes en plein vent ou surmontées de **mitrons** mais en aucun cas de tuyaux d'amiante ciment ou de tôle, **S'ils sont inévitables, leur intégration devra faire l'objet d'une étude et d'un traitement particulier** afin qu'ils ne créent pas de nuisances et **ne dégradent pas l'architecture et l'espace public** par des ajouts parasites en façade ou en toiture.

Fiche conseils 16 Éléments techniques

Clôtures

Sur rue, les clôtures, portails, treilles, végétation débordant des jardins et/ou en pied de murs participent fortement aux silhouettes et à l'ambiance des rues ainsi qu'au confort des habitants et des passants.

Les éléments répondront aux conditions ci-dessous.

La clôture sera constituée d'un **mur bahut en maçonnerie de pierres apparentes ou enduit** d'une hauteur de **0.70 m** au point le plus défavorable et d'une « grille » seront de **forme simple** (barreaudage, panneaux ajourés à 50%...). Les treillis soudés sont interdits mais acceptés entre limites parcellaires, les panneaux béton sont proscrits.

Les brise-vues (bâches, bandes, panneaux bois...) **visibles depuis la rue sont interdits, à l'exception des festonnages** accompagnant une grille ou un portail, La **hauteur totale** des clôtures est limitée à **2.00 mètres**.

Le long des grandes infrastructures (autoroute, chemin de fer) la hauteur pourra atteindre 2.50m sous réserve d'un traitement de qualité.

Le **portail d'accès des piétons pourra atteindre 2.50m** de haut et sera marqué par un traitement particulier faisant signal (portique, arceau, plantation, éclairage...). Le **portail d'accès des véhicules ne pourra pas excéder la hauteur de la clôture** et sera traité en harmonie avec celle-ci. Les piliers d'encadrement des portails seront en harmonie et en proportion avec l'ensemble.

Le nom de la résidence et le numéro de rue pourront être inscrits sur la clôture et munie d'un éclairage de confort. Les coffrets (EDF, Telecom, Eau, gaz...) seront intégrés dans le muret et les boîtes aux lettres insérés au-dessus du muret sans déborder sur la rue.

Il sera apporté un **soin particulier aux garages et portes de garages visibles ou donnant sur l'espace public**, dans leur intégration, dessin, dimension et qualité des matériaux **en cohérence avec la clôture et la construction**.

Les clôtures sont doublées d'une végétation généreuse.

→ Dans la sous-zone UAc :

En restauration ou réhabilitation, **sera privilégiée la conservation et la restauration des éléments d'origine** de la clôture qui participe de l'architecture de la construction. Les maçonneries seront entretenues et les **ferronneries protégées** par un produit adapté anti-rouille ou passivant ou peinte.

→ Cros de Cagnes

Les clôtures seront composées d'un muret et d'une grille en ferronnerie à barreaudage vertical, le portail en ferronnerie pourra être encadré de piliers ou non.

→ Haut de Cagnes

Les clôtures en mur en maçonnerie de pierres apparentes ou enduite sont autorisées et surmonté d'un chaperon.

Fiche conseils **09 Les clôtures**

Fiche conseils **08 Les ferronneries**

Murs de soutènement

Les murs de soutènement de qualité (pierres, moellons...) **existant** et bordant les espaces publics, **seront maintenus en place**, réparés et entretenus en tant qu'élément structurant du paysage.

Les murs de soutènement nouveaux feront partie intégrante du projet de construction et du front bâti le long de la voie ; à ce titre ils **devront être de qualité et en cohérence avec la façade urbaine**.

Toute destruction malencontreuse ou nécessaire pour des raisons de chantier **devra être suivi d'une réfection à l'identique**.

Les murs de soutènement à créer le long des espaces publics auront une **hauteur maximale de 2.50m s'ils sont réalisés en maçonnerie enduite ; s'ils sont en pierre appareillée**, ils pourront excéder cette hauteur sans toutes fois dépasser **une hauteur de 3.50m** par rapport au niveau du trottoir.

Les murs de soutènement à créer **à l'intérieur du terrain ou en limite parcellaire**, font partie intégrante du projet de construction et du paysage ; à ce titre ils **devront être de qualité** et en cohérence avec la topographie du site **sans excéder une hauteur totale de 2,50m**.

La distance minimale à respecter entre deux murs de soutènements est de 2.50m afin de pouvoir planter aisément un couvert arboré ; cette distance peut être réduite à 1.50 en cas d'impossibilité technique avérée.

Piscine

La piscine y compris margelle, plages, pool house et local technique **devra s'implanter à 3m minimum des limites** afin de laisser un espace pleine terre de plantation derrière la clôture.

La surface de la piscine ne compte pas dans la surface de pleine terre exigée pour les espaces libres.

La dimension de la piscine sera proportionnelle à la surface de jardin.

La couleur **bleu ciel et le blanc** sont **proscrits pour le revêtement intérieur du bassin**.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Pour toute construction à usage d'habitation, ou dont l'usage produit des ordures ménagères fermentescibles, les espaces libres doivent comporter un dispositif de compostage adapté à ces productions.

Dans la zone UAc de Cros de Cagnes, les espaces libres de toute construction devront être traités et plantés avec des essences végétales régionales sur une profondeur de 3 mètres le long des voies suivantes : rue des Plaqueminières, rue des Eucalyptus, rue des Fusains, passage de la Grève, passage des Ateliers, rue Thiers, passage des Pêcheurs, rue des Ecoles, et **devront représenter 10% d'espaces verts végétalisés de l'unité foncière** (espace vert pleine terre non exigé).

Dans le secteur dit **Haut de Cagnes, les espaces libres de toute construction devront être traités et plantés avec des essences végétales régionales et représentés 10% d'espaces verts végétalisés de l'unité foncière** (espaces verts pleine terre non exigé).

Sur le plan de zonage ont été définis des secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des constructions existantes sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée (article R123-1- 5 du code de l'urbanisme). Ces secteurs correspondent à des zones non aedificandi le long de corridors écologiques de la TVB dont la restauration, l'entretien sont nécessaires au bon fonctionnement hydraulique et à la préservation de la biodiversité.

Les arbres et autres plantations devront être adaptés à la dimension des lieux, à l'esprit du quartier et au climat méditerranéen. Elles seront diversifiées et choisies parmi les essences végétales méditerranéennes fleuries, parfumées, caducs et persistantes (haies de conifères proscrites).

Arbres et plantations existantes : **les arbres, les haies, les grimpantes devront être maintenus, complétés, entretenus, et protégés** lors des travaux éventuels. **Toute suppression d'arbres** pour des raisons impératives ou par accident, sécheresse, **sera compensée par une replantation au minimum équivalente en force et essence choisies parmi des essences méditerranéennes** et adaptées à la dimension des jardins et de l'environnement tout en permettant d'améliorer la qualité en termes de surfaces, d'ombrages, d'agrément.

Arbres et plantations nouvelles : A la plantation, **les sujets seront de force et taille suffisantes pour créer un effet immédiat correct, notamment pour les haies derrière les clôtures**, dans l'attente de leur épanouissement au bout de 3 ans. Les plantations seront correctement mises en oeuvre dans les règles de l'art et entretenues régulièrement pour pérenniser le traitement paysager aux abords de la construction.

Dans les secteurs à caractère patrimonial (Haut de Cagnes, Cros de Cagnes, Coeur de Cagnes) où l'intérêt de la présence du végétal dans un ensemble urbain très minéral est manifeste tant pour des raisons esthétiques qu'écologiques, il sera demandé **une restitution en pleine terre des jardinets et restauration ou création et plantation des treilles**, d'une plantation d'arbres ou de treilles sur les aires de stationnement **afin de pérenniser l'identité méditerranéenne et de retrouver la qualité environnementale des villages et centres anciens, par la fraîcheur des lieux amenée**, par les ombrages et l'évapotranspiration des plantes, et la perméabilité des sols participant à l'absorption des eaux de pluie.

Tout projet d'aménagement **devra conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existant afin de minimiser les mouvements de terre.**

Il n'est pas donné de coefficient éco-aménageable. Cependant, le traitement des espaces libres autour de la construction devra respecter une certaine proportion entre espace minéralisé et espace vert dont une partie en espace vert de pleine terre.

Le traitement paysager devra être approprié et tenir compte :

De l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'il ne soit pas uniquement un délaissé mais constitue un véritable projet d'aménagement, d'accompagnement ou prolongement de la construction,

De la topographie, du sol et de la configuration du terrain afin qu'il soit adapté à la nature pour répondre notamment aux problématiques de ruissellement,

De l'ensoleillement et des saisons pour ombrager la construction et les espaces de vie,

Des limites avec les voisins afin de participer à une mise en valeur globale et de les respecter,

Du développement futur des plantations,

Du choix des essences adaptées au climat et de la biodiversité recherchée.

Reculs jardinés sur rue : **ils devront être traités en jardins de pleine terre** Aucun abri, dépôt de matériaux ou d'équipement, aucune annexe, ne sera acceptée dans le jardin. **La plantation derrière les clôtures est requise soit par une haie vive soit par des plantes grimpantes palissées.** Dans les reculs d'au moins 5m, la plantation d'arbres de haute tige en majorité à feuillage caduc, est demandée à 2 m minimum de la limite sur rue, à raison d'un arbre tous les 6m, l'essence choisie sera adaptée au climat, à la dimension de l'espace du jardin et de la rue pour un développement harmonieux de l'arbre.

Stationnement

Cœurs d'îlot : ils seront traités, en jardin de pleine terre, en jardin sur dalle avec 80 cm de terre ou en cour agrémentées de treilles, plantations en jardinières permettant la création d'un véritable îlot de fraîcheur, arrosé et maintenu correctement.

Treille ou pergola : dispositif structurel ou élément décoratif qui **participe de la composition des façades et des jardins et la fraîcheur des lieux**. Accroché au balcon, à la façade, à la clôture, il **sert de support au palissage de plantes grimpantes** (vigne, glycine, jasmin, rosier ...) et **d'ombrière à la saison chaude**. En sous face, une **toile ou canisse permettant d'assurer plus d'ombre pendant les fortes chaleurs** ou lorsque la végétation vient à manquer selon la saison, sera **admise à condition que la surface soit couverte de plantes**. Les treilles, pergolas, tonnelles seront de **préférence en ferronnerie, sinon en métal** de préférence de section ronde pour une accroche aisée des plantes.

Murs végétalisés : Toute construction permettra la plantation en pied de bâtiment et le palissage le long des murs de plantes grimpantes ou lianes adaptées aux conditions pouvant couvrir une partie des façades sur une surface minimale de recouvrement à terme de 30%

Traitement paysager des aires de stationnement : en dehors des secteurs où le stationnement doit être intégré au volume bâti, le traitement paysager des aires de stationnement est requis en vue de limiter l'imperméabilisation des sols, les îlots de chaleur et l'inconfort des habitants au profit de la TVB et de la régulation du microclimat. Un arbre de tige à feuillage caduc, de force 18/20 à port étalé sera planté à raison d'un sujet pour 4 places. Au droit des places de stationnement, le sol sera constitué en grave calcaire compactée ou de matériaux perméables appropriés et entretenus. Deux bandes de roulement en pierre ou béton pourront être admises.

Champ d'application: en cas de changement total ou partiel de destination ou de **transformation ou réhabilitation** d'un bâtiment existant, il ne sera **exigé aucune aire de stationnement voiture, deux roues (...) supplémentaire**.

Pour le stationnement des **deux-roues**, la réalisation de places de stationnement **n'est pas applicable lorsque le projet concerne une maison individuelle**.

Habitation : 1 place pour 60m² de surface de plancher minimum. 1 place par logement,
Hébergement hôtelier et touristique : 1 place pour 100 m² de surface de plancher,

Commerce et activité de service : 1 place pour 80m² de surface de plancher,

Artisanat et commerce de détail : 1 place pour 80m² de surface de plancher,

Bureau : 1 place pour 80m² de surface de plancher.

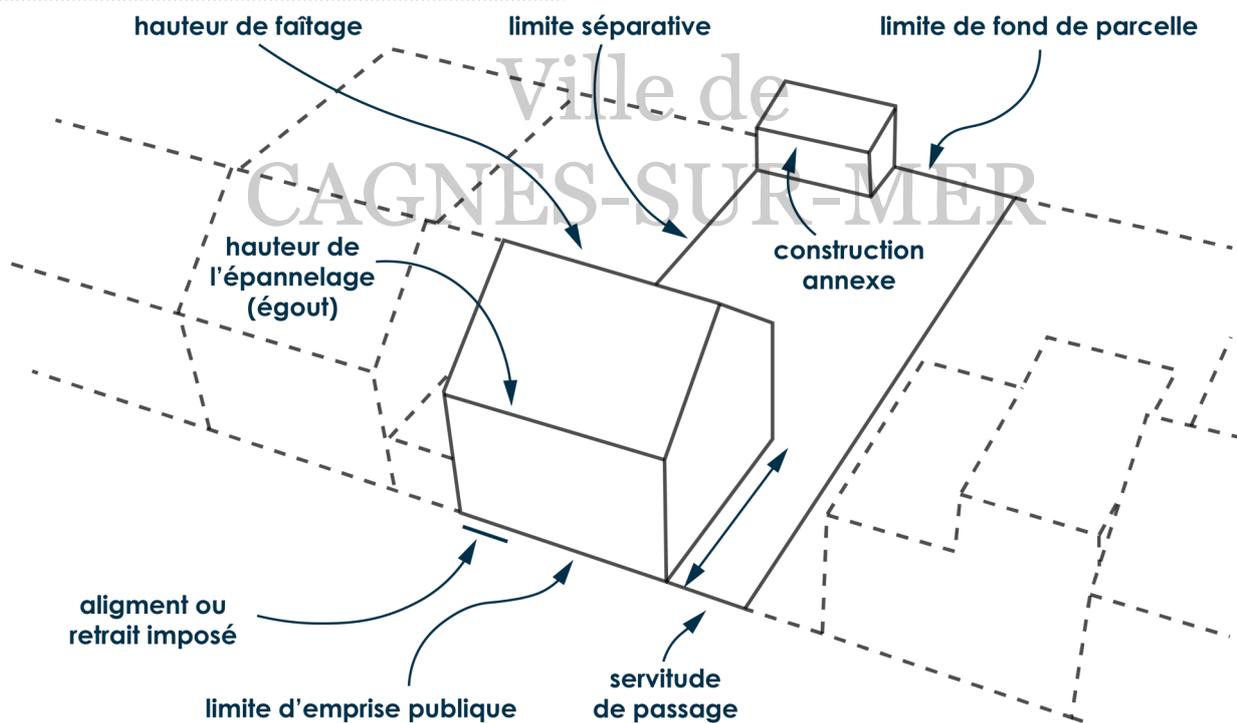
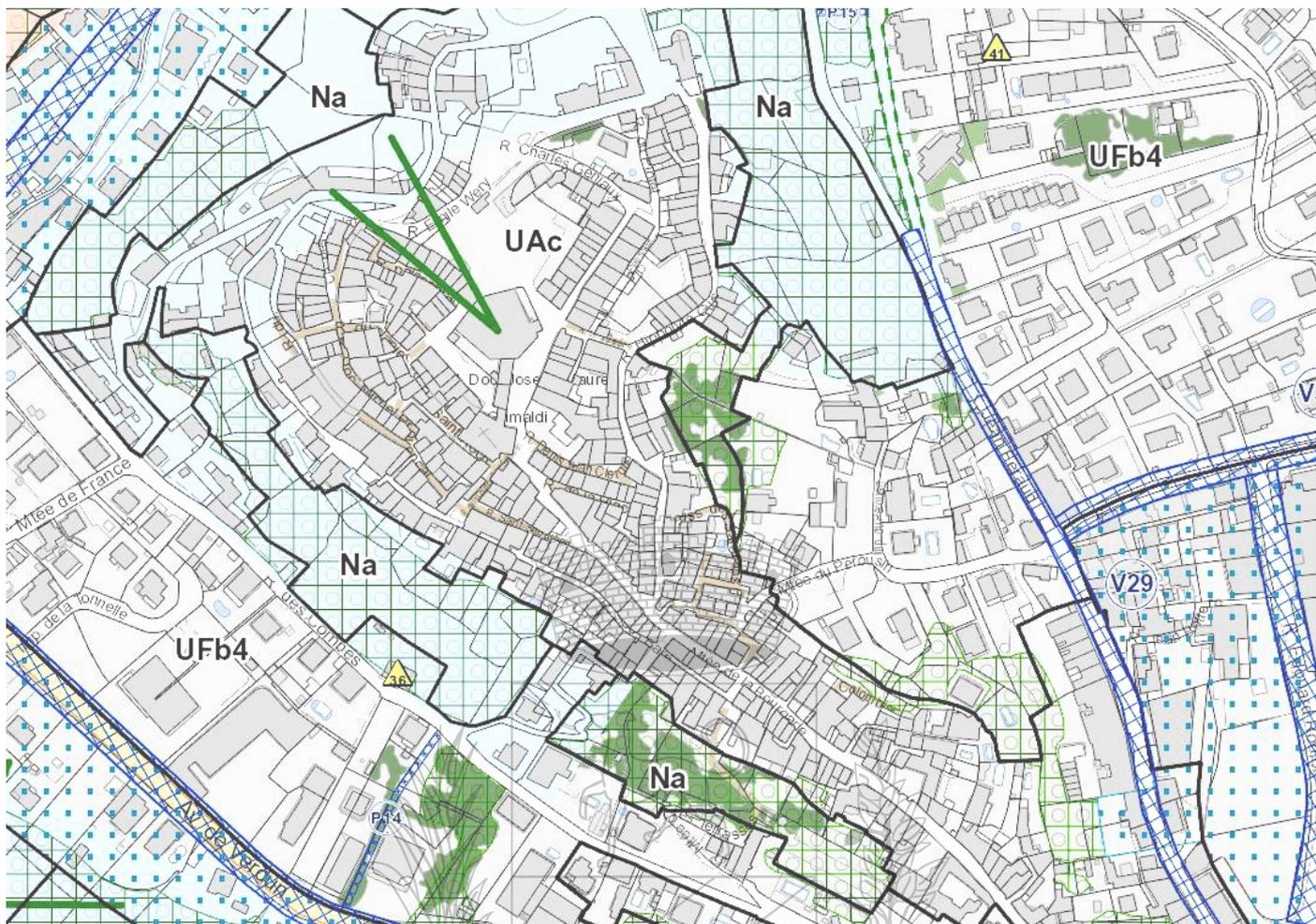
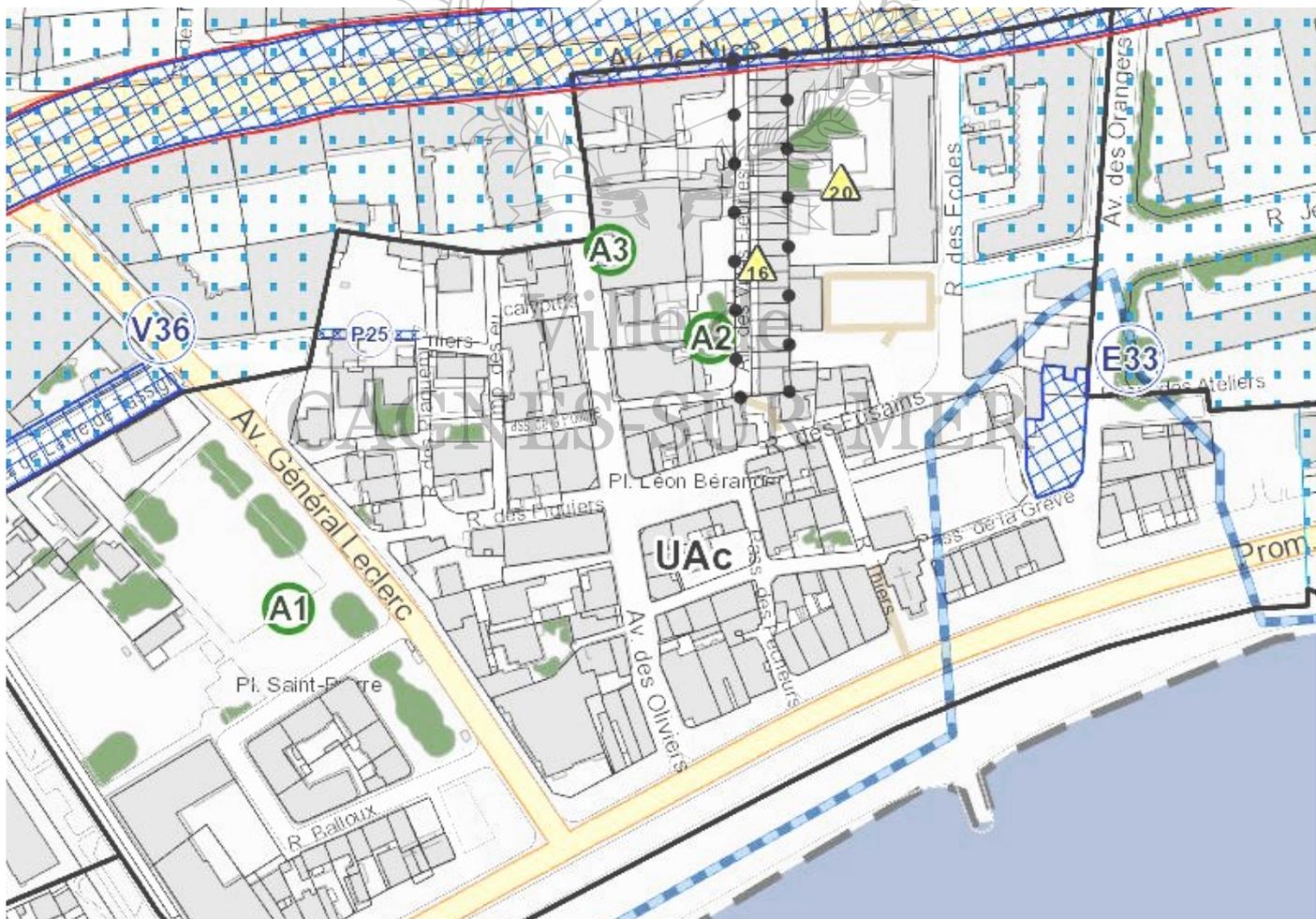


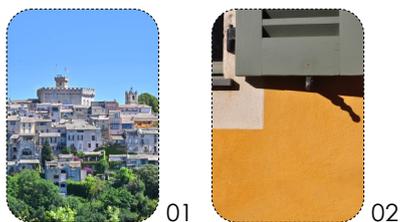
Schéma explicatif de vocabulaire et



Extrait carte interactive du PLUm - Haut-de-Cagnes



Extrait carte interactive du PLUm - Cros-de-



01



02



03



04



05



06



07



08



09



10



11



12



13



14



15



16



17



18

La ville de Cagnes-sur-Mer met ces fiches conseils à votre disposition pour vous guider dans vos travaux.

Chaque intervention sur les façades de nos centres anciens et urbains compte et participe à l'harmonie du paysage urbain. Au cœur du Haut-de-Cagnes, l'intérêt particulier et l'intérêt général doivent être conjugués pour créer le cadre de vie que nous recherchons tous.

Ces fiches ont pour but d'aider chaque particulier dans ses projets en permettant d'allier qualité architecturale et environnementale avec la préservation et la valorisation du patrimoine architectural, urbain et paysager cagnois.

LES FICHES CONSEILS PATRIMOINE DE CAGNES-SUR-MER

- 01 | Les façades enduites
- 02 | Les finitions d'enduits
- 03 | Murs en galets hourdés
- 04 | Modénatures et encadrements
- 05 | Les fenêtres
- 06 | Les volets
- 07 | Les portes
- 08 | Les ferronneries
- 09 | Les clôtures
- 10 | Devant la maison
- 11 | Pavages et calades
- 12 | Toitures en tuiles canal
- 13 | Les débords de toiture
- 14 | Devantures commerciales en feuillure
- 15 | Les enseignes
- 16 | Intégration des éléments techniques
- 17 | La couleur
- 18 | Les palettes de couleurs

> à télécharger sur le site de la **Ville de Cagnes-sur-Mer**
www.cagnes-sur-mer.fr

Pour en savoir plus

Renseignements par téléphone au Service Droit des Sols – Habitat
 au 04 93 22 19 45

La commune propose un plan d'aide au ravalement des façades
 du Haut-de-Cagnes. Renseignez-vous!



Ville de Cagnes-sur-Mer