COMMUNE DE PÉGOMAS

Département des Alpes-Maritimes - 06

PLAN LOCAL D'URBANISME

17 MAI 2022

Florence SIMON

Maire de Pégomas

2

RÈGLEMENT

Prescrit le :	25 Novembre 2014
Arrêté le :	12 Juillet 2018
Enquête publique :	Du 12 Novembre 2018 au 14 Décembre 2018
Approuvé le :	11 Mars 2019

Modifications	Mises à jour
Modification de droit commun n°1 : 17 mai 2022	**N°1 : 7 juin 2019**
	N°2 : 14 février 2022

ESPACE - 5 rue de la Préfecture - 06300 NICE - tel 04 93 84 26 16 - fax 04 93 84 86 01

SOMMAIRE

Titre 1 – Dispositions générales 3

Lexique 17

Titre 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines 30

Zone U1 ……..… 31
Zone U2 ……..… 40
Zone U3 ……..… 51
Zone U4 ……..… 61
Zone U5 ……..… 69
Zone U6 ……..… 75
Zone U7 ……..… 82
Zone U8 ……..… 86

Titre 3 – Dispositions applicables aux zones agricoles 90

Zone A ……..… 91

Titre 4 – Dispositions applicables aux zones naturelles 97

Zone N ……..… 98

Annexes 103

1. DISPOSITIONS GENERALES

PORTEE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme dans la version conforme au décret du 28 décembre 20l5.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Outre sa partie écrite, il comprend les documents graphiques du règlement délimitant les différentes zones mentionnées à l'article 3 ci-dessous et autres prescriptions règlementaires et particulières applicables dans les secteurs mentionnés.

Le règlement comprend également en annexe la liste des éléments du patrimoine remarquable à protéger au titre du L.151-19 Code de l'Urbanisme, un cahier de prescriptions architecturales pour les locaux commerciaux et un guide pour les façades commerciales en centre-ancien.

Afin d'identifier la règle applicable, il convient de déterminer la zone considérée et, le cas échéant les dispositions applicables au document graphique du règlement et les dispositions particulières.

Les dispositions à prendre en compte sont alors celles applicables à la zone en vertu des dispositions générales et les dispositions liées à la zone, complétées ou modifiées par les dispositions particulières du règlement applicables dans certaines zones ou certains secteurs.

Les règles du PLU s'appliquent aux constructions nouvelles et aux travaux sur les constructions existantes.

ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal les règles générales de l'urbanisme prévues au chapitre I du titre I du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30, comme inscrit à l'article R.111-1 du même code.

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :

- La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes, approuvée par décret du 02 décembre 2003,
- La loi du 8 Janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages,
- La loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau »,
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols, qui sont reportées sur un document annexé au Plan Local d'Urbanisme,
- Les périmètres visés aux articles R.151-52 et R151-53 du Code de l'Urbanisme, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, sur les documents graphiques

ARTICLE 3 – CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

Les zones urbaines repérés par l'indice U au plan, correspondent aux secteurs déjà urbanisés et à ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles correspondent à :

- ***Une zone U1*** pour l'urbanisation historique dense.
- ***Une zone U2*** pour l'urbanisation dense du centre-ville,
- ***Une zone U3*** pour les secteurs d'habitat de moyenne densité, avec un sous-secteur U3a pour le secteur de Monteson au profil topographique particulier,
- ***Une zone U4*** pour les secteurs d'habitat pavillonnaire de faible densité
- ***Une zone U5*** pour le secteur dédié aux activités économiques et artisanales,
- **Une zone U6** pour les secteurs dédiés aux équipements publics et d'intérêt collectif,
- **Une zone U7** pour le secteur du camping,
- **Une zone U8** pour l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Les zones agricoles repérées par l'indice « A », sont destinées à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Elles correspondent à :

- ***Une zone A*** pour les espaces agricoles,
- ***Une zone Ap*** correspondant aux espaces cultivés ou potentiellement cultivables pour les plantes à parfum.

Les zones naturelles repérées par l'indice « N » au plan, sont destinées à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique.

Les documents graphiques comportent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (article L.151-41 du code de l'urbanisme).
- Les éléments de paysage et de patrimoine à protéger (L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme).
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les servitudes de mixité sociale (L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme),
- Les périmètres de mixité sociale (L.151-15 du Code de l'Urbanisme),
- Les périmètres d'attente de projet d'aménagement global (L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme),
- Les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

EXPOSITION AUX RISQUES

ARTICLE 4 - PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Risques d'inondation
La commune de Pégomas fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Inondations approuvé par arrêté préfectoral le 20 Juillet 2003. Il a été modifié le19/12/2003 puis le 06/06/2008.
La prescription de la révision a été lancée le 05/12/2017 puis modifiée le 11/05/2018 et prorogé le 23/09/2020.
Dans l'attente de l'approbation de la révision du PPR inondation, le PLU intègre le PAC prescrit le 5 décembre 2017, modifié le 11 mai 2018 et prorogé le 23 septembre 2020. Le PLU sera mis à jour avec le PPR inondation révisé dès l'approbation de ce dernier. Le PAC figure en pièce n°7c du présent dossier de modification.

Risques d'incendie de forêt
La commune de Pégomas fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt approuvé le 28 décembre 2001.

Le risque sismique :
Le territoire couvert par la commune de Pégomas est situé dans une zone de sismicité 3 qualifiée de modérée.
L'arrêté du 22 octobre 2010 définit la classification et les règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » en application de l'article R.563-5 du Code de l'Environnement.
Ainsi, les règles de constructions sont applicables aux nouveaux bâtiments (dont le permis de construire est déposé depuis le 1er mars 2011).

Aléa retrait-gonflement des sols argileux :
Les zones soumises à des risques de retrait - gonflement des sols argileux sont identifiées sur le plan porté à la connaissance de la commune par le Préfet en date du 31 mars 2021, suite à la promulgation de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN.
La commune est concernée par le risque retrait-gonflement des sols argileux.
En conséquence, le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 impose, pour toute nouvelle construction située dans les zones exposées à un aléa moyen ou fort de retrait-gonflement d'argile, deux études :

- à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.
- Le courrier du porté à connaissance du Préfet ainsi que le plan des aléas figurent en annexe 7c du dossier de modification du PLU.

Intégration des dispositions de ces aléas et risques dans le règlement d'urbanisme du P.L.U :
Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones concernées par ces aléas et risques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions établies au regard de ces aléas et risques.

En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

ARTICLE 5 - EXPOSITION AUX NUISANCES ET RISQUES TECHNOLOGIQUES

Risques sanitaires et technologiques

La commune de Pégomas intègre des canalisations de transport de gaz naturel. Ainsi, au vu de l'arrêté préfectoral n°2016-15193 du 09 Août 2016, des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, sont définies sur le territoire.

Les secteurs soumis à des risques devront se référer aux prescriptions édictées par les plans, arrêtés et documents en annexe du présent dossier de PLU.

Dans le cas de prescriptions ayant le même objet, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Protection de la ressource en eau

Les puits de captages de la nappe de la Siagne font l'objet d'une déclaration d'utilité publique en date du 14 juin 2006. Ils délimitent différents périmètres de protection qui concernent pour partie le territoire de Pégomas au droit du lieu-dit « la Roque de Bouis ». Les secteurs concernés par les périmètres éloigné, rapproché ou immédiat du puits de captage des nappes de la Siagne devront ainsi se référer à des prescriptions particulières pour la protection de la ressource en eau sur le territoire communal.

Station radioélectrique

TDF dispose d'un site implanté sur la parcelle section I, n°646 sur laquelle se trouvent des infrastructures techniques de diffusion hertzienne.

Le secteur concerné devra ainsi se référer à des prescriptions particulières compatibles avec l'implantation et l'évolutivité de sites de diffusion.

Zones de bruits

Les constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 27 décembre 1999 figurant en annexe (RD 9), relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur.

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES DU PLU

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques. Les actes pris au titre de la police du stationnement et de la circulation, ainsi que les actes et décisions relatifs à la voirie et à la gestion du domaine public routier sont compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions du plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains, dans les conditions définies aux articles L. 1214-5 et L. 1214-6 du code des transports.

ARTICLE 6 - ADAPTATIONS

Les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
En vertu de l'article L.152-4 du Code de l'Urbanisme, il peut être dérogé aux dispositions du présent règlement afin de permettre :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

En vertu de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, il peut être dérogé aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

ARTICLE 7 - TRAVAUX SUR DES IMMEUBLES BATIS EXISTANTS

Lorsqu'un immeuble bâti existant à la date d'approbation du plan local d'urbanisme n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement, ne peuvent être autorisés sur cet immeuble que les travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de ces immeubles avec ledit règlement ou qui sont étrangers aux dispositions du présent règlement.

<u>Rappel article L 421-9 du Code de l'Urbanisme :</u>
Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peuvent être fondés sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.
Les dispositions du premier alinéa ne sont pas cependant applicables :
1° Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
2° Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;
3° Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des articles L. 331-1 et suivants du code de l'environnement ou dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du même code ;
4° Lorsque la construction est située sur le domaine public ;
5° Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire et existe depuis moins de 10 ans ; 6° Dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

ARTICLE 8 - LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA RECONSTRUCTION OU RESTAURATION DE CERTAINS BATIMENTS

En vertu de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.
Dès lors qu'il a été construit légalement, la reconstruction d'un bâtiment à l'identique sera possible même si le tènement foncier a été modifié.
En vertu de l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 9 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS SOUMIS A UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

En vertu des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme définit des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur deux secteurs particuliers : le secteur du Château et le secteur du Logis.

Dans ces deux secteurs, des orientations d'aménagement et de programmation ont été fixées de manière écrite et graphique. Les dispositions écrites et graphiques applicables sur ces secteurs constituent la pièce n°5 du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Les modes de représentation utilisées sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles. Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement.

ARTICLE 10 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS DANS L'ATTENTE DE L'APPROBATION D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

En vertu de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme délimite des terrains sur lesquels sont institués, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des servitudes interdisant pour une durée maximale de cinq ans à partir de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installation d'une superficie supérieure à 20 m².

Les secteurs identifiés par une servitude « secteur d'attente de projet » sont identifiés sur le document graphique.

Dans ces secteurs sont seulement autorisées, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations d'une superficie inférieure à 20m² de surface de plancher,
- L'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée à 20% de la surface de plancher des constructions existantes.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles existants,

ARTICLE 11 - LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS SOUMIS A UNE/DES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'utilisation du sol sont des limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques en application de législations particulières en vue notamment de préserver le fonctionnement de certains équipements publics, le patrimoine naturel ou culturel ainsi que la salubrité et la sécurité publique.

L'ensemble des Servitudes d'Utilité Publique, instituées à ce jour sur le territoire communal, est annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 12 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EMPLACEMENTS RESERVES

En vertu de l'article L.151-41 1° à 3° du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme délimite des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrages publics installations d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).
Ces emplacements réservés sont identifiés sur le document graphique et une liste est annexée au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.152-2 et L.230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme auprès de la collectivité ou du service public bénéficiaire.

ARTICLE 13 - OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PUBLIQUES AINSI QU'AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les ouvrages techniques d'utilité publique, d'intérêt général ou du Réseau Public de Transport d'Electricité sont autorisés sous réserve de leur insertion correcte dans le site.
Les constructions, installations et la maintenance d'ouvrages électriques nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité et de ces ouvrages ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés sont autorisés dans les toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme.

Les dispositions réglementaires communes aux zones urbaines, agricoles et naturelles ainsi que celles définies pour chaque zone du PLU ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services techniques ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE 14 – GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour tout nouveau projet, l'enjeu sera de ne pas aggraver la situation initiale et de veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Les imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou d'infiltration, conformément aux dispositions de l'article 9 de chaque zone. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent mettre en œuvre les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et si besoin le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la

pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement pluvial.
En aucune façon, les balcons et loggias ne pourront être équipés de gueulard dirigeant les eaux pluviales directement sur la voie publique.

ARTICLE 15 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS DE PRESERVATION ET DEVELOPPEMENT DE LA DIVERSITE COMMERCIALE

En vertu de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme identifie des îlots et voies sur le document graphique pour la préservation de la diversité commerciale.

En vertu de l'article R.151-37, les rez-de-chaussée à usage de commerce des constructions existantes ne peuvent être transformés en logements :
- Sur l'ensemble des rez-de-chaussée des constructions dans les îlots identifiés,
- Sur l'ensemble des rez-de-chaussée des constructions donnants directement sur les voies identifiées.

ARTICLE 16 – DISPOSITIONS RELATIVES AU RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Pour tous les secteurs non raccordés au réseau d'assainissement collectif, les eaux résiduelles des habitations doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Lors d'une division foncière, l'unité foncière de départ doit conserver une surface minimum pour l'épandage.

ARTICLE 17 – DISPOSITIONS RELATIVES AU RESEAU DEPARTEMENTAL DE VOIRIE

Les futures constructions et aménagements doivent être compatibles avec les dispositions inscrites dans le règlement départemental de voirie notamment concernant les marges de recul, l'écoulement des eaux pluviales, l'aménagement des accès, l'implantation des clôtures, etc. Les voies concernées sur la commune sont les RD 9, RD 109, RD 109 A, RD 309, RD 1009.

ARTICLE 18 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES BRUYANTES

Dans le cas des murs de clôture situés hors des zones du PPRI et positionnés le long des voies bruyantes listées ci-dessous, la hauteur des murs est admise à 2,00 mètres maximum au-dessus de la voirie concernée. Cette règle prévaut sur les prérogatives en matière de hauteur de clôtures des dispositions applicables aux zones urbaines, agricole et naturelles.
Listes des voies bruyantes :
- Route de Grasse – RD9
- Routes de Cannes – RD9
- Avenue Frédéric Mistral jusqu'au rond-point de Super U – RD 209
- Route de la Fénerie – RD 109.

ARTICLE 19 - MODALITES D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLIQUEES ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Le Code de l'Urbanisme, à l'article R.151-28 4°, définit pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics, la sous-destination suivante :
- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs,
- autres équipements recevant du public.

Les occupations et utilisations du sol correspondant aux équipements d'intérêt collectifs et services publics devront respecter les règles définies pour chaque zone.

MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE SOCIALE

ARTICLE 20 - ARTICLE L 151-15 DU CODE DE L'URBANISME « PMS »

Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.
Un périmètre de mixité sociale est identifié sur le plan de zonage. Il concerne les zones U1, U2, U3 et U4.
Pour toute réalisation (création ou réhabilitation) d'un programme de logements de plus de 4 logements ou de plus de 400 m² de surface de plancher à vocation d'habitat, 45% au moins de la surface de plancher dédiée à l'habitat de ce programme doit être affectée à des logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).
La réalisation de logements sociaux doit respecter la répartition suivante :

- Un minimum 80 % de la surface de plancher en PLUS/PLAI, dont 30 % minimum pour le PLAI et 20 % maximum pour le PLS.

En vertu de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme identifie des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.
Cette majoration est fixée à l'article 4 (coefficient d'emprise au sol) pour les zones U2, U3.
Les secteurs soumis à majoration du volume constructible pour la réalisation de logements comportant des logements locatifs sociaux sont identifiés au document graphique.

En cas de superposition des règles en matière de mixité sociale, qu'il s'agisse du périmètre de mixité social ou bien des emplacements réservés pour mixité sociale, les règles les plus contraignantes s'appliquent.

ARTICLE 21 - EMPLACEMENTS RESERVES POUR REALISATION DE LOGEMENT SOCIAL – ARTICLE L 151-41-4EME DU CODE DE L'URBANISME « ERSMS »

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués, dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, des programmes de logements qu'il définit.

La constructibilité sur les terrains concernés par un emplacement réservé pour réalisation de logement social est liée à la réalisation des programmes de logements tels que définis ci-après. Ces opérations de logements peuvent être réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé.

Un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par la mise en œuvre de cette servitude, conformément aux dispositions des articles L.152-2 et L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

En vertu de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme identifie des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

Cette majoration est fixée à l'article 4 pour les zones U2 et U3. A noter que cette majoration fixé par secteur ne peut excéder 50% et pour chaque opération, ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

Le bénéficiaire de ces emplacements réservés est la commune.

Modalités d'application de la servitude :
Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro. Ce numéro renvoie à une liste qui figure en pièce n°4b du dossier de PLU. L'emplacement réservé lié à cette servitude est levé après réalisation des programmes de logements.
En cas de superposition des règles en matière de mixité sociale, qu'il s'agisse du périmètre de mixité social ou bien des emplacements réservés pour mixité sociale, les règles les plus contraignantes s'appliquent.

MISE EN ŒUVRE DES DISPOSITIONS CONTRIBUANT A LA PRISE EN COMPTE

ARTICLE 22 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ESPACES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES ET A LA TRAME VERTE ET BLEUE

La trame verte et bleue communale est composée :
- Des espaces naturels (secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels, de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues),
- Des espaces agricoles (secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles),
- Des cours d'eau,
- D'espaces végétalisés en milieu urbain, agricoles ou naturels qui constituent des corridors écologiques et des éléments de paysage à protéger.

Cette trame verte et bleue est représentée sur le document graphique par l'ensemble des zones N, l'ensemble des zones A ainsi que l'ensemble des éléments de patrimoine paysager et corridors écologiques à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme inscrits en zones Urbaines, Agricoles et Naturelles du PLU.

Les dispositions mentionnées ci-dessous fixent les règles applicables dans les espaces et les secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue repérés. Ces règles s'appliquent en complément des règles des zones. Dans l'hypothèse de prescriptions différentes ayant le même objet, c'est la disposition la plus contraignante qui s'applique.

- **Zones U dans l'emprise de la TVB** :
  - Toute construction ou installation nouvelle doit se tenir à l'écart des lisières boisées, des hauts de berge des axes des ravins, talwegs, des cours d'eau et plan d'eau : à une distance minimale de 5 mètres en zone U1 et U2 et à 10 mètres en zones U3 à U8.
  - Pour assurer la libre circulation des espèces, les constructions devront s'implanter à minima de 3m des bords de voiries et des emprises publiques.
  - Les reculs imposés entre les constructions devront être enherbés et/ou plantés avec des plantations d'essences locales.

- Les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas et être équipés d'un dispositif permettant de diriger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol. L'angle du flux lumineux doit être au minimum de 20° sous l'horizontale. Les éclairages ne doivent pas être orientés vers les zones naturelles.

- **Zones N dans l'emprise de la TVB** :
  - Tout nouveau bâtiment à usage d'habitation est interdit. Les extensions de bâtiments existants sont toutefois autorisées ainsi que les installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives des talwegs doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai ; une bande inconstructible d'une largeur minimale de 20 m à partir des hauts de berge doit être maintenue le long des cours d'eau (y compris les vallons). Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.
- **Zones A dans l'emprise de la TVB**:
  - Tout nouveau bâtiment à usage d'habitation est interdit. Les extensions de bâtiments existants sont toutefois autorisées ainsi que les installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - Suivant la topographie et l'intensité de l'exploitation agricole, il sera privilégié des chemins non revêtus.
  - Les éclairages extérieurs publics et privés ne sont pas autorisés.
  - Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives des talwegs doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai ; une bande inconstructible d'une largeur minimale de 20 m doit être maintenue le long des cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

- **Toutes zones confondues dans l'emprise de la TVB**:
  - Les accès et les voies nouvelles doivent limiter au strict minimum leur emprise.
  - Les voiries doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer les échanges de part et d'autre des voies au droit des axes des talwegs au moyen d'ouvrage de franchissement de type buse ou dalot d'un diamètre à minima de 30 cm pour permettre le passage de la petite faune.
  - On privilégiera la mise en place de part et d'autre de fossés enherbés.
  - Les clôtures devront respecter une hauteur maximale fixée à 2,00 m. Elles doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune locale.
  - Les murs-bahut ne doivent pas excéder 0,50 m.
  - Les clôtures en haies vives seront composées par des essences locales méditerranéennes et diversifiées.
  - Dans le cas de clôture maçonnée, une ouverture de 10 cm sur 10 cm sera réalisée au niveau du sol, tous les 10 m, non grillagées.
  - Les ouvrages d'assainissement des eaux pluviales doivent être assurés en surface (noues, fossés…) sauf impossibilité technique. Les bassins de rétention doivent, dans la mesure des contraintes techniques, être végétalisés et paysagés.
  - Les aires de stationnement feront l'objet, dans la mesure du possible, d'aménagement éco-paysager. La gestion des eaux pluviales sur les aires de stationnement favorisera les techniques d'infiltration et la mise en place de fossé d'évacuation enherbé.

ARTICLE 23 –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES CLASSES

En vertu des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU classe les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer comme espace boisé classé (EBC).
Les espaces boisés classés sont identifiés sur le document graphique.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il peut être fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

ARTICLE 24 – DISPOSITIONS APPLICABLES SUR LES ELEMENTS DU PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

En vertu de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.
En vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme identifie les éléments de paysage et délimite les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Les éléments du patrimoine bâti et paysager à protéger sont identifiés sur le document graphique par une étoile rouge pour les éléments architecturaux et un aplat de point vert pour les éléments paysagers. Ils figurent en annexe du présent règlement.

Ainsi, en vertu de l'article R.151-41 du Code de l'Urbanisme, les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable. La démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
Le tableau répertoriant les éléments de patrimoine à protéger est annexé au présent règlement.
Pour l'ensemble des éléments de patrimoine bâti à protéger, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine architectural à protéger dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la protection générale de cet élément ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément.
Pour l'ensemble des éléments de patrimoine à protéger, différents niveaux de protection sont définis

<u>Protection du patrimoine archéologique</u>

Conformément à l'article R.111-4, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

En vertu de cet article et conformément aux dispositions du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, toute demande d'autorisation d'utilisation des sols (permis de construire, permis de démolir…) ne pourra être accordée qu'après examen du dossier par le Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie) et éventuellement après exécution des prescriptions émises sur des parcelles concernées par un site archéologique.

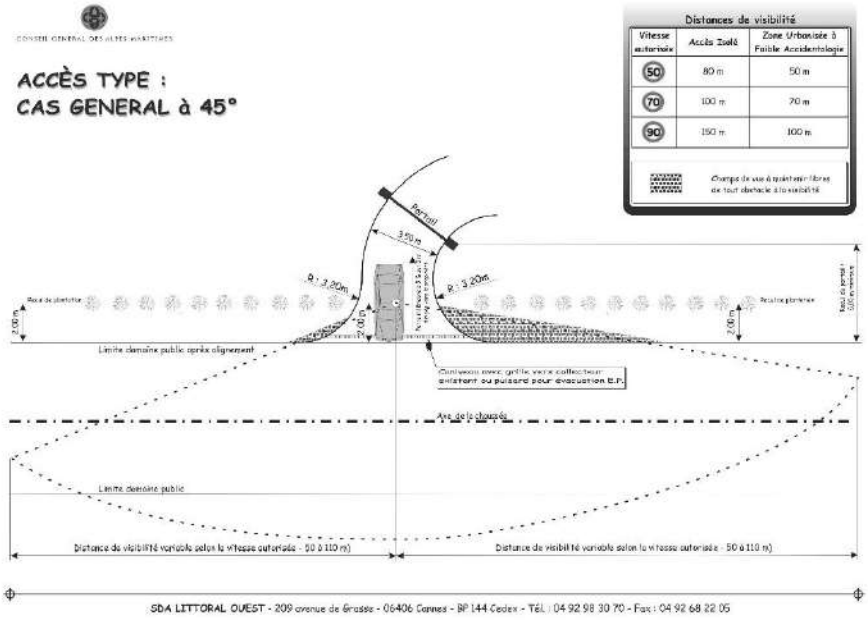
La liste et le plan repérant les éléments du patrimoine archéologique connus à ce jour sont annexés au dossier de Plan Local d'Urbanisme.

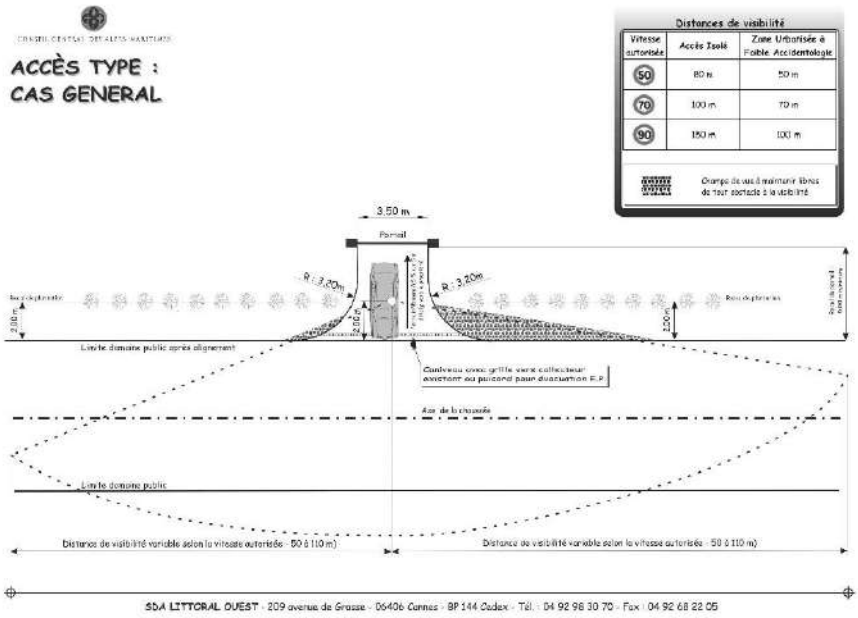
LEXIQUE

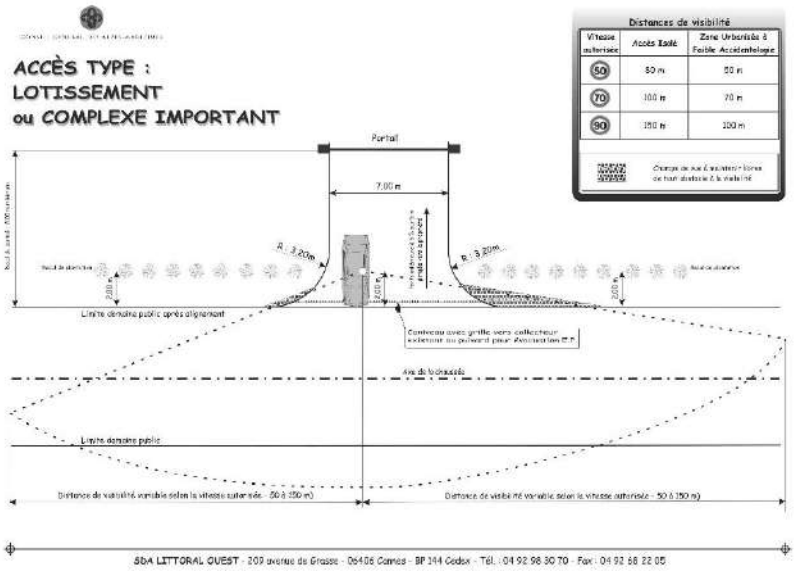
Accès

Accès du terrain d'assiette du projet : l'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Accès aux voies publiques : l'accès aux voies publiques peut s'effectuer par une voie privée ou par une portion de terrain privé.







Acrotère

Elément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. A titre d'exemple : avocat, architecte, médecin, banques, salle de sports privée, agence immobilière…

Alignement

Limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé. Dans le cas des voies privées, l'alignement est la limite séparative entre l'espace commun (voie, chemin piéton, piste cyclable, espaces verts, etc.) et le terrain d'usage privatif.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Arbre de haute futaie (ou de haute tige)

Un arbre de haute futaie est un arbre qui s'élève à une hauteur minimum de 5 m ou qui a un tronc de 80 cm de circonférence minimum à 1 m du sol.
Les arbres plantés en tant qu'arbres de haute tige dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme accordée seront dès lors considérés comme répondant à la définition des arbres de haute tige existants à conserver.

Seuls les arbres de haute tige en mauvais état phytosanitaire ou présentant un risque avéré pour la sécurité des personnes ou de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment), pourront être abattus et remplacés par des arbres de même essence ayant une « force » minimum de « 20-25 ». Dans tous les cas, lesdits arbres ne pourront être abattus que si l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage.

Types d'arbres : les différents types d'arbres de haute tige auquel il est fait référence dans le présent règlement sont les espèces locales ou méditerranéennes.

Artisanat et commerce de détail

Cette sous-destination recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. A titre d'exemple : épicerie, supermarché, boulangerie, salon de coiffure…

Autres équipements recevant du public

Cette sous-destination recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Bande de constructibilité

La bande de constructibilité correspond à la portion du terrain d'assiette du projet, bordant les emprises publiques et voies.
La profondeur de la bande de constructibilité est mesurée horizontalement et perpendiculairement à la voie ou à l'alignement existant et futur.

Bâtiment

Volume construit au-dessus du sol, avec ou sans fondation, aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel, touristique, sportive ou de loisirs, commercial ou agricole, …

Bureau

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Centre de congrès et d'exposition

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. A titre d'exemple : centres et palais, parcs d'exposition, parcs d'attraction, zéniths…

Commerce

Commerce de détail : commerce qui vend essentiellement des produits à l'unité à des consommateurs pour un usage domestique ; le « e-commerce » correspondant à la définition ci-après constitue un commerce de détail.
Commerce de gros : commerce qui vend essentiellement des produits à destination des professionnels.

Conception bioclimatique d'un bâtiment

Elle concerne tout bâtiment dont l'implantation et la conception prend en compte le climat et l'environnement immédiat, afin de réduire les besoins en énergie pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage.
La conception d'un bâtiment bioclimatique repose notamment sur le choix de matériaux appropriés, le recours à des techniques de circulation d'air, l'utilisation du rayonnement solaire ou de la géothermie, et la récupération des eaux de pluie.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction à usage d'hébergement hôtelier

Il s'agit des constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs et de services propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil,..).

Construction à usage d'artisanat

L'artisanat se définit en fonction de la taille de l'entreprise (moins de 10 salariés), de la qualification de l'entreprise et de l'activité exercée (activité de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service dont la liste a été précisée par le décret du 2 Avril 1998). Il existe 4 grands secteurs dans l'artisanat : le bâtiment, l'alimentation (métiers de bouche), les services et la production.

Constructions à usage de commerces

Elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie « commerce » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie « bureaux ».

Contigu

Des constructions sont contigües lorsque leurs façades ou pignons sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche ou un angle de construction ne constituent pas des constructions contiguës.

Destination

Les destinations des constructions sont regroupées en cinq catégories, elles-mêmes détaillées en sous-destinations :

- Exploitation agricole et forestier : exploitation agricole, exploitation forestière
- Habitation : logement, hébergement
- Commerce et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma

- Equipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Chacune de ces sous-destinations est explicitée dans ce lexique.

Entrepôt

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (balcons, niveaux en porte-à-faux, terrasses couvertes, pergolas imperméables,…). Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Sont ainsi inclus :
- la surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction (garage, abri jardin, pool -house , …),
- les surfaces non closes couvertes par un toit et soutenues par des poteaux (abri voiture, cuisine d'été, pergola couverte ou semi-couverte,…),
- Les constructions semi-enterrées, c'est-à-dire comprenant au moins une ouverture vers l'extérieur,
- les constructions enterrées lorsque l'épaisseur de terre qui la recouvre est inférieure à 0,80m,
- les piscines.

Sont ainsi exclues : les voies d'accès, les rampes d'accès, les aires de stationnement non couvertes ainsi que les terrasses dont la hauteur par rapport au sol naturel est inférieure à 40 cm.
La notion d'emprise au sol ne s'applique pas :
- Aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle précisée dans le règlement de la zone concernée,
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface de l'emprise au sol des constructions à la surface de terrain prise pour référence.

Emprises publiques

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).

Equipements sportifs

Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Espace boisé classé

Les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des

plantations d'alignement. Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal). Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.
Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Espaces libres :

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.
Peuvent donc être considérés comme espaces libres :

- les sous-sols totalement enterrés, recouverts d'une hauteur de terre supérieure à 0,80 m,
- les cheminements piétons et aires de jeux non imperméabilisés,
- les toitures végétalisées sur une épaisseur de terre supérieure à 0,80 m,
- les espaces verts de pleine terre,

Les surfaces grevées par des servitudes d'espaces paysagers à protéger ou d'espaces boisés classés sont prises en compte dans les surfaces d'espaces libres.

Espaces verts :

Ils correspondent aux espace libres végétalisés sur support perméable ou bien sur dalle à condition qu'elle soit recouverte d'une épaisseur de terre au minimum égale à 0,80 mètre.

Espaces verts de pleine terre :

Ils correspondent aux espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés (pelouse, plantation, allée de jardin non dallée ou non cimentée,…).

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Exploitation agricole

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Exploitation forestière

Cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels sur les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

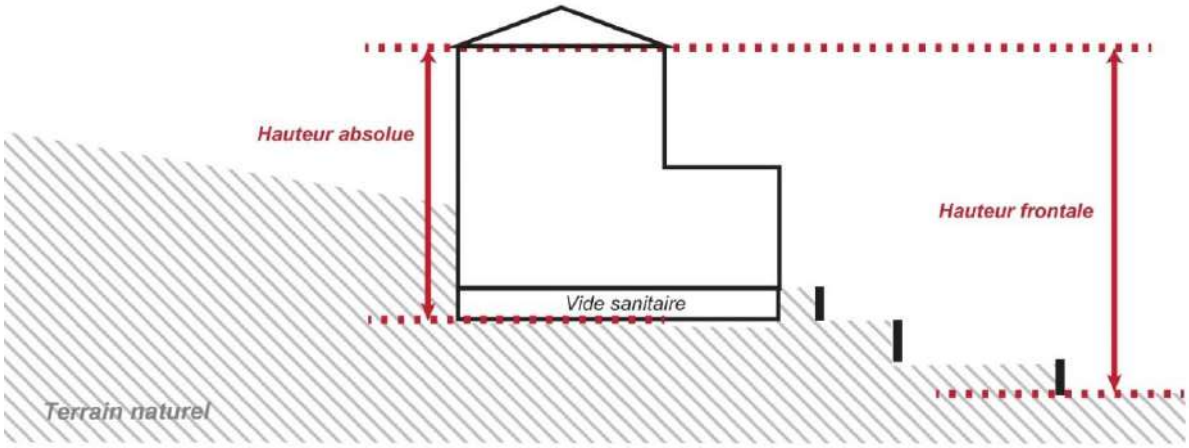
Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

Hauteur absolue :
La hauteur absolue est la différence de niveau entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction, vide sanitaire inclus. Cette hauteur est mesurée en tout point des façades, à partir du terrain (naturel existant ou excavé après travaux), jusqu'au niveau de l'égout du toit, pour les toitures en pente, ou en partie supérieure de la dalle pour les toitures terrasses.

Hauteur frontale :
La hauteur frontale est la différence de niveau entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'ensemble de la construction comprenant tous les bâtiments contigus ainsi que les terrasses et murs de soutènements liés et nécessaires à la construction. Cette hauteur est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain (naturel existant ou excavé après travaux), jusqu'au niveau de l'égout du toit, pour les toitures en pente, ou en partie supérieure de la dalle pour les toitures terrasses.
Pour l'ensemble des zones, la hauteur des éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne devront pas excéder 1,50 m au-dessus du niveau de la toiture.



Hébergement

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Hébergement hôtelier et touristique

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. A titre d'exemple : hôtel, village de vacances, camping, parc résidentiel de loisirs, résidence de tourisme…

Industrie

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. A titre d'exemple : construction automobile, atelier métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture…

Installation classée pour la protection de l'environnement (soumise à déclaration ou à autorisation)

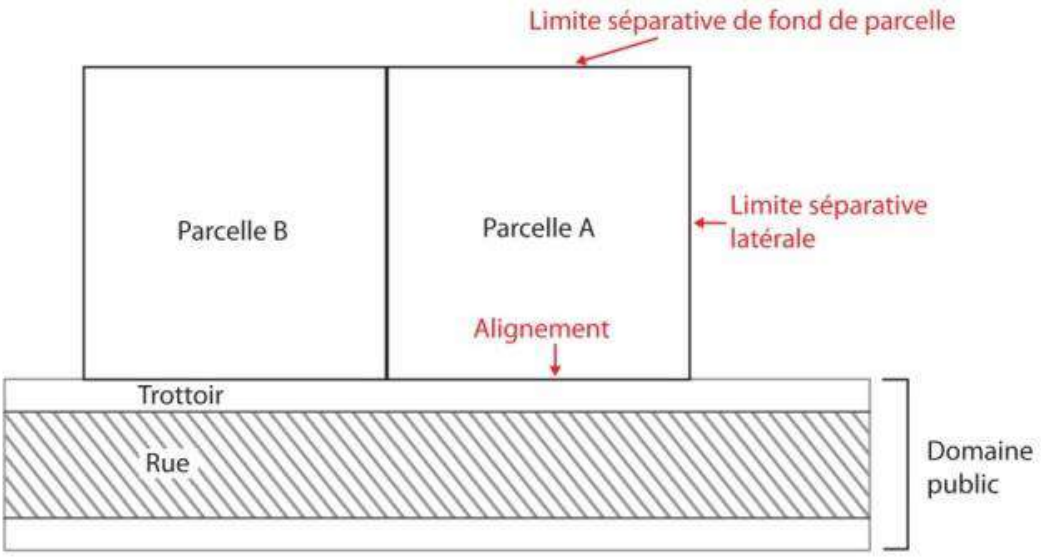
Au sens de l'article L.511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « *[…] les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.* »
Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles ter et 4 du Code Minier.

Intérêt général

Les constructions et installations d'intérêt général correspondent à des équipements d'usage collectif à vocation, notamment, éducative, culturelle, de loisirs, sociale, sanitaire, hospitalière, de sécurité, d'infrastructure.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques, qui constituent l'alignement.



Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. A titre d'exemple : Mairie, préfecture, commissariat, gendarmerie, caserne de pompier, prisons, URSSAF, SNCF…

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

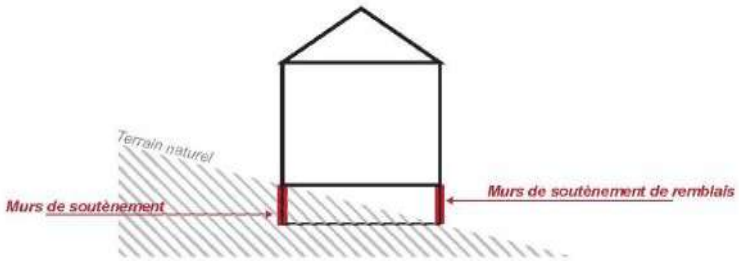
Cette sous-destination recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. A titre d'exemple : fourrières, dépôt de bus, stations d'épuration, transformateurs d'énergie…

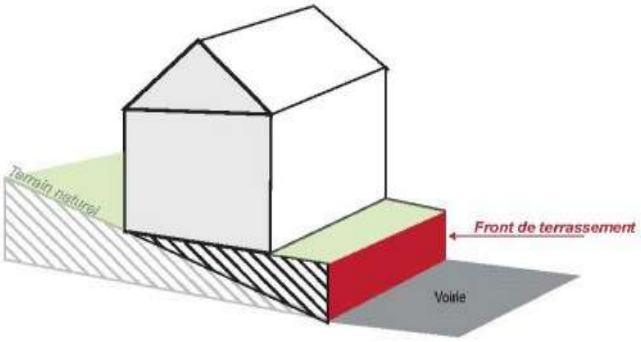
Logement

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, que ce soit des maisons individuelles ou des immeubles collectifs, à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».

Mur de soutènement

Mur qui a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols de deux fonds riverains ne sont pas au même niveau (y compris sur la même unité foncière).





Performance énergétique des bâtiments

La performance énergétique des bâtiments dans le cadre de la Directive pour la performance énergétique des bâtiments est la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour répondre aux différents besoins liés à une utilisation standardisée du bâtiment. La Haute Performance Energétique est un ensemble de labels officiels français qui rend compte des performances énergétiques, sanitaires et environnementales d'un bâtiment au niveau de sa conception et de son entretien.

Retrait

Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative, ou d'une emprise publique ou d'une voie. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative, ou à l'emprise publique ou à une voie.
Une marge de recul correspond à un retrait.

Restauration

Cette sous-catégorie recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Salles d'art et de spectacles

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Service public

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics concernent toutes les constructions édifiées pour le compte de l'Etat ou tout autre collectivité publique : énergie, eau potable, télécommunication, transports, services postaux, défense incendie, etc.

Stationnement

Les dimensions d'une place de stationnement seront conformes aux normes de l'Association Française de Normalisation (AFNOR).
Une place de stationnement commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement. Elle nécessite le déplacement du premier véhicule, s'il est en place, pour atteindre ou sortir de la seconde place.

Surface de plancher

La surface de plancher est définie par les articles L.111-14 et R.111-22 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrassures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
- D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectés à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain d'assiette du projet

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales contigües appartenant à un seul et même propriétaire délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contigües.

Terrain ou unité foncière

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.

Trame Verte et Bleue

La Trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements, tels que le Plan Local d'Urbanisme Elle constitue un outil d'aménagement durable du territoire.
La Trame verte et bleue contribue à l'état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1

La zone U1 correspond aux centres historiques du Château, du Logis et de la Fénerie.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE U1. 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	x	
	Hébergement	x	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**x sous condition**	
	Restauration	x	
	Commerce de gros		x
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x	
	Hébergement hôtelier et touristique	x	
	Cinéma		x
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	
	Salles d'art et de spectacles		x
	Equipements sportifs		x
	Autres équipements recevant du public	x	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		x
	Entrepôt		x
	Bureau	x	
	Centre de congrès et d'exposition		x

ARTICLE U1. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les dispositions générales du présent règlement sont applicables à la zone.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après et sous réserve des dispositions des PPR incendies de forêt et inondations et de toute autre servitude :

- Les constructions destinées aux commerces à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,
- Les constructions à usage de stationnement enterrées, à condition que la dalle supérieure soit aménagée en jardin ou place publique,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition :
  - qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
  - ne portent pas atteinte au caractère du site,
  - qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone et qu'ils soient limités au strict minimum.

Dans les zones soumises à des risques naturels d'inondations ou d'incendies de forêt, les prescriptions du PPR incendies de forêt et/ ou du PPR inondations s'appliquent.

ARTICLE U1. 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour les emplacements réservés mixité sociale, définis en application des dispositions de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme, les programmes respecteront les dispositions définies dans la « Liste des emplacements réservés pour mixité sociale », annexée au présent dossier de modification.

Pour les périmètres de mixité sociale défini en application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, les programmes de logements devront respecter les dispositions définies à l'article ~~19~~ 20 des dispositions générales.

Dans le secteur repéré au titre l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme et reporté au document graphique comme « secteur de majoration de volume constructible » : la majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit et à la hauteur ~~et à l'emprise au sol~~ est définie à l'article 4 (coefficient d'emprise au sol). Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. Elle s'applique aussi bien aux périmètres qu'aux emplacements réservés pour mixité sociale.

Prise en compte des îlots et voies concernées pour la préservation de la diversité commerciale en application des dispositions de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme et conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Logis.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE U1. 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

· ***Implantation des constructions***

Les règles d'implantation détaillées ci-dessous s'appliquent aussi aux changements de destination et d'affectation.

Par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement des bâtiments existants avec une tolérance de 0,50 m.
En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.
Les constructions annexes et les piscines doivent s'implanter au minimum à 5 m de l'alignement des voies.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à 1,50 m de l'alignement.

Par rapport aux limites séparatives

Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :
Les bâtiments doivent s'implanter :

- Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- Soit sur une limite latérale et à une distance de l'autre limite au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieur à 4 m.

Implantation par rapport aux limites de fond de propriété :
Les bâtiments doivent s'implanter sur les limites séparatives de fond de parcelles, ou bien à une distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieur à 4 m.
Les bâtiments annexes et les piscines devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives.

Distance par rapport aux vallons :
Nonobstant les dispositions règlementaires du PPR inondation, la distance (comptée horizontalement) de tout point d'un bâtiment aux berges doit être au moins égale à 5m.

· ***Emprise au sol :***

Non réglementé.

· ***Hauteur des constructions***

La hauteur absolue des constructions, mesurée en tout point des façades du sol existant ou excavé jusqu' à l'égout du toit doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé. Toutefois, cette hauteur ne pourra excéder 12 m à l'égout du toit et 13,5 m au faîtage à partir du terrain naturel.
La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 2,50 m à l'égout du toit et 3 m au faîtage.
La hauteur des piscines ne pourra excéder 0,60 m à partir du terrain naturel.

Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Sous réserve des dispositions contraires du PPRi :

- La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 2 m. Le mur-bahut doit avoir une hauteur de 0,50 m à partir du sol existant.

ARTICLE U1. 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les reconstructions, constructions nouvelles ou les réparations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur et garantir une parfaite insertion à l'espace environnant dans lequel il s'inscrit.
Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles environnantes.
Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible. Notamment les constructions annexes doivent être incorporées aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux. Les abris de jardins en bois sont interdits.
Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. L'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.

▪ **Les façades**

Elles n'auront qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol et seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions anciennes. Les couleurs des façades seront définies lors du dépôt de permis de construire.
Seuls les enduits talochés ou redressés à la truelle seront admis. Les enduits dits « tyroliens » ou projetés mécaniquement sont interdits. Les façades pourront cependant être lissées au mortier de chaux naturelle sans emploi de ciment foncé.
La pose d'enduits traditionnels à la chaux devra comprendre une finition « frotassé fin », revêtus d'un badigeon à la chaux ou d'une peinture minérale, d'une couleur conforme à la palette locale.
Les façades sur rue et sur cour des constructions devront être constituées de matériaux traditionnels de la région.
Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement. Les gouttières et descentes en PVC sont proscrites.

▪ **Locaux commerciaux**

Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou de l'entresol 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 initiaux.
Tous les éléments de placage extérieur sont interdits hormis ceux mentionnés en annexe au présent règlement.
Tout aménagement de locaux commerciaux devra respecter les prescriptions architecturales mentionnées dans le cahier de prescriptions architecturales pour locaux commerciaux annexé au présent règlement.
Tout aménagement de façade commerciale devra respecter les préconisations mentionnées dans le guide « Façades commerciales en Centre Ancien » réalisé par le CAUE des Alpes-Maritimes et annexé au présent règlement.

▪ **Les ouvertures**
Toutes les menuiseries devront s'intégrer dans le site. L'emploi du PVC est interdit pour les menuiseries.
Leur surface sera inférieure à celle des pleins sur l'ensemble des façades du bâtiment. On évitera la multiplication des ouvertures de tailles différentes.
Les baies devront être obturées par des volets ou persiennes en bois, hormis pour les commerces.
Les volets roulants sont proscrits.
Les fenêtres devront être plus hautes que larges sauf pour les commerces en rez-de-chaussée.
▪ **Les panneaux solaires**
Les panneaux solaires sont strictement interdits.

▪ **Les saillies**
Toute saillie est interdite à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement) et de celle des balcons sur la voie publique qui pourra être admise uniquement au 1er étage et à condition d'être non filant.
Sont interdit, les faux linteaux en bois, les rangs de tuiles au-dessus de linteaux ou en appui des fenêtres, les écrans horizontaux ou verticaux en maçonnerie, amiante ciment ou matière plastique.
Les gardes corps seront en fer forgé et constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque.
Les garde-corps des balcons sur rue seront pleins sur 0,80m de hauteur.

▪ **Les toitures**
Seules les toitures traditionnelles sont autorisées.
Les toitures seront sans décrochement inutile.
Les terrasses « tropéziennes » sont interdites.
Toitures traditionnelles :
- Elles peuvent être à une ou plusieurs pentes (gouttereau sur rue).,
- la pente ne pourra excéder 30%,
- les couvertures doivent être en tuiles canal,
- Le ton des toitures nouvelles doit s'harmoniser avec celui des vieilles toitures,
- Leur couleur sera celle des tuiles anciennes locales, l'emploi de tout autre matériau est interdit tant pour les bâtiments principaux que pour leurs annexes,
- Les toitures existantes en tuiles rondes doivent être conservées et en cas de réfection de toiture, seul ce matériau sera utilisé,
- La pose sur plaque ondulée en fibro-ciment, flexoutuile ou équivalent est autorisée sous réserve de respecter le recouvrement normal des tuiles. Les plaques supports de tuiles non recouvertes de tuiles sont proscrites.

▪ **Coloration**
Les murs et enduits extérieurs pourront être teintés dans la masse.
Les menuiseries extérieures, les éléments métalliques et les façades seront peints. L'emploi du vernis est interdit.
Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc… ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérées…

▪ **Les clôtures**
Sous réserve des dispositions contraires du PPRi :
Les clôtures devront présenter une unité d'aspect depuis le domaine public.
Tout élément végétal artificiel constituant une clôture est interdit.
Les canisses et plastiques sont interdits.
Les panneaux en bois traités, PVC ou métal ajouré pourront être utilisés.

Les clôtures et les murs bahuts qui les soutiennent doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune locale.

▪ Superstructures (Antennes, coupoles et tout appareillage extérieur)
Les antennes, coupoles émettrices ou réceptrices ainsi que tous les appareillages doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public. Si toutefois elles sont visibles depuis l'espace public, il faudra prévoir une vêture.
Les climatiseurs en façade et visibles depuis la voie publique sont proscrits.

ARTICLE U1. 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

▪ Préservation des arbres existants et obligations de planter
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts.
Les aires de stationnement extérieures aux constructions de plus de 6 places doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 4 places de stationnement.

ARTICLE U1. 7 – STATIONNEMENT

Les parkings en sous-terrain sont interdits à l'exception des opérations prévues au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les places commandées sont interdites.

Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation, il est notamment exigé à cet effet :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - 2,5 places de stationnement par logement,
  - 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction,
- Pour les constructions à usage de bureau ou de services : 1 place de stationnement minimum par tranche entamée de 25 m^2 de surface de plancher,
- Pour les hôtels et gîtes : 1 place de stationnement par unité d'hébergement,
- Pour les restaurants et débits de boissons : 3 places pour 10m^2 de surface de plancher de salle de restaurant ou débit de boisson,
- Pour les commerces :
  - 3 places par établissement de moins de 100m^2 de surface de plancher,
  - 4 places pour 100m^2 de surface de plancher pour les établissements entre 100 et 1000m^2,
  - 6 places pour 100m^2 de surface de plancher pour les établissements au-delà de 1000m^2,
- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, 1 place de stationnement pour deux lits,
- Pour les établissements scolaires, 2 places par classe,
- Pour les établissements recevant du public, 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

Les places de stationnement doivent respecter la norme de l'Association Française de Normalisation (AFNOR) et être directement accessibles par une voie privée ou publique.

Stationnement des deux roues :

Vélos

Le stationnement doit être situé au rez-de-chaussée du bâtiment, au premier sous-sol ou à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il peut être constitué de plusieurs emplacements situés à des endroits différents.

Il est exigé :

- Pour les ensembles d'habitations : une place de vélo par logement,
- Pour les constructions à usage de bureau, service, industriel ou tertiaire : une surface de stationnement vélo représentant 1,5% de la surface de plancher,
- Pour les constructions à usage commerciaux : le nombre de places de vélo doit correspondre à 10% du nombre de clients et de salariés accueillis.

Deux-roues motorisés

Pour chaque établissement (ensemble d'habitation, bâtiments à usage de bureau, service, industriel, tertiaire, commerce), un nombre d'emplacement nécessaire au stationnement des deux roues motorisés doit être réalisé et doit être égal au moins à 20% du nombre total d'emplacements destinés au stationnement des véhicules par établissement.

Stationnement pour véhicules hybrides et électriques :

Pour chaque établissement comprenant un parc de stationnement de 40 places et moins, il est exigé :

- Pour les ensembles d'habitation : 50% des places du parc de stationnement devront être équipées d'un circuit électrique permettant la recharge des véhicules hybrides ou électriques,
- Pour les bâtiments industriels ou tertiaires : 10% des places du parc de stationnement devront être équipées d'un circuit électrique permettant la recharge des véhicules hybrides ou électriques,
- Pour les bâtiments à usage de services : 10% des places du parc de stationnement devront être équipées d'un circuit électrique permettant la recharge des véhicules hybrides ou électriques,
- Pour les commerces : 5% des places du parc de stationnement devront être équipées d'un circuit électrique permettant la recharge des véhicules hybrides ou électriques.

Pour chaque établissement comprenant un parc de stationnement de 41 places et plus, il est exigé :

- Pour les ensembles d'habitation : 75% des places du parc de stationnement devront être équipées d'un circuit électrique permettant la recharge des véhicules hybrides ou électriques,
- Pour les bâtiments industriels ou tertiaires : 20% des places du parc de stationnement devront être équipées d'un circuit électrique permettant la recharge des véhicules hybrides ou électriques,
- Pour les bâtiments à usage de services : 20% des places du parc de stationnement devront être équipées d'un circuit électrique permettant la recharge des véhicules hybrides ou électriques,
- Pour les commerces : 10% des places du parc de stationnement devront être équipées d'un circuit électrique permettant la recharge des véhicules hybrides ou électriques.

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

Dans le cas d'extension de constructions existantes, les normes ci-dessus ne s'appliquent qu'aux extensions projetées.

Les normes ci-dessus seront arrondies au nombre entier le plus proche

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE U1. 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée d'au moins 3,50 m de largeur de plateforme.
Les impasses privées seront limitées à 60 m de longueur sauf si elles sont équipées d'une aire de retournement.
Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération envisagée, assurer la sécurité des usagers de ces voies et satisfaire 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 se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de ralentir le ruissellement des eaux pluviales (revêtement poreux, revêtement stabilisé, pavés…).

ARTICLE U1. 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

▪ **Eau potable**
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

▪ **Eaux usées**
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.
Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable conformément à la réglementation en vigueur.

▪ **Eaux pluviales**
La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.
L'écoulement des eaux pluviales devra être dirigé et évacué dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales lorsqu'il existe avec un débit à 0,4 L/s ou bien être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés. En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

▪ **Réseau électrique**
Toute nouvelle construction ou reconstruction d'un bâtiment principal doit être raccordée au réseau d'électricité.

▪ **Autres réseaux**
Les éventuels réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

▪ **Collecte des ordures ménagères**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation collectif, tout nouveau lotissement ou groupement d'habitation doit disposer d'un local poubelle suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires à la collecte sélective.

La collecte des ordures ménagères sera réalisée conformément aux directives du Syndicat Mixte d'Elimination des Déchets (Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse).

▪ **Infrastructures et réseaux de communication électronique**

Toute nouvelle construction devra être, au minimum, raccordée au réseau ADSL.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2

La zone U2 correspond au centre-ville de Pégomas. C'est une zone de mixité des fonctions urbaines comprenant de l'habitat, du commerce, de l'artisanat et des services de proximité.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE U2. 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées ou interdites :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**x sous condition**	
	Exploitation forestière		**x**
Habitation	Logement	**x**	
	Hébergement	**x**	
Commerce et activités de service	Artisanat, service, commerce de proximité	**x sous condition**	
	Restauration	**x sous condition**	
	Commerce de gros		**x**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**x sous condition**	
	Hébergement hôtelier et touristique	**x sous condition**	
	Cinéma		**x**
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**x**	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**x sous condition**	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**x**	
	Salles d'art et de spectacles	**x**	
	Equipements sportifs	**x**	
	Autres équipements recevant du public	**x**	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		**x**
	Entrepôt		**x**
	Bureau	**x**	
	Centre de congrès et d'exposition	**x**	

ARTICLE U2. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les dispositions générales du présent règlement sont applicables à la zone.

Dans les secteurs soumis à un risque naturel, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par lePlans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 4 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.

Dans le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global, défini au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, les unités foncières concernées devront se conformer aux dispositions détaillées à l'article 10 des dispositions générales.

Dans les périmètres faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation définie conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, les constructions, installations et travaux y prenant place doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés en pièce n°6 du présent dossier de PLU.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après et sous réserve des dispositions des PPR incendies de forêt et inondations et tout autre servitude :

- Les constructions destinées aux commerces et à l'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition :
  - qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
  - ne portent pas atteinte au caractère du site,
  - qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone et qu'ils soient limités au strict minimum.

ARTICLE U2. 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour les emplacements réservés mixité sociale, définis en application des dispositions de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme, les programmes respecteront les dispositions définies dans la « Liste des emplacements réservés pour mixité sociale », annexé au présent dossier de modification.
Pour les périmètres de mixité sociale défini en application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, les programmes de logements devront respecter les dispositions définies à l'article 20 des dispositions générales.

Dans le secteur repéré au titre l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme et reporté au document graphique comme « secteur de majoration de volume constructible » : la majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est définie à l'article 4 (coefficient d'emprise au sol). Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. Elle s'applique aussi bien aux périmètres qu'aux emplacements réservés pour mixité sociale.

Prise en compte des îlots et voies concernées pour la préservation de la diversité commerciale en application des dispositions de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme et figurant sur les documents graphiques :
Les rez-de-chaussée à usage de commerce des constructions existantes ne peuvent être transformés en logements :

- Sur l'ensemble des rez-de-chaussée des constructions dans les îlots identifiés,
- Sur l'ensemble des rez-de-chaussée des constructions donnants directement sur les voies identifiées.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE U2. 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat. Les règles d'implantions définies ci-dessous s'appliquent aussi aux changements de destination et d'affectation.

· ***Implantation des constructions***

- ***Par rapport aux voies et emprises publiques***

Les bâtiments (non compris toitures, balcons, terrasses et loggias, les constructions à usage de stationnement enterrés, ainsi que les aménagements extérieurs, stationnement, locaux techniques, locaux vide-ordure, etc) doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m et :

- Une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à 15 m de l'avenue de Cannes (RD9),
- Une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à 8 m de l'avenue de Grasse (RD9),
- Une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à 8 m de la route de la Fènerie (RD109),
- Une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à 5 m du Boulevard de la Mourachonne (RD 209),
- Une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à 20 m de la RD 1009.

En outre :

- Les piscines, garages et annexes doivent s'implanter à une distance d'au moins 5m de l'alignement existant ou futur.
- Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 m de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou de la courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.
- Les serres doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à leur hauteur.
- Les portails devront être implantés en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement d'une voie publique. Lorsqu'il s'agit d'une voie privée ouverte à la circulation publique ils seront implantés en retrait de 5 mètres par rapport à la limite de la voie ou en limite s'ils sont dotés d'une ouverture électrique à distance.

- ***Par rapport aux limites séparatives***

La distance (comptée horizontalement) de tout point d'un bâtiment et d'un mur de soutènement au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5 m.
En outre :
- Les serres doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à leur hauteur.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale 5m.
- les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et services publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

La distance (comptée horizontalement) de tout point d'un bâtiment aux berges doit être au moins égale à 5m.

- ***Les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

La distance séparant deux constructions édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 5m.
Ces dispositions s'appliquent aux lots issus de division mais ne s'appliquent pas aux constructions annexes.
La distance séparant un mur de soutènement d'un bâtiment doit être soit à 5 m soit accolé au bâtiment.

Distance par rapport aux vallons :
Nonobstant les dispositions règlementaires du PPR inondation, la distance (comptée horizontalement) de tout point d'un bâtiment aux berges, doit être au moins égale à 5m.

· ***Emprise au sol des constructions***

Dans la zone U2, sauf disposition contraire du PPRi, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de l'unité foncière.
Dans les secteurs repérés au document graphique bénéficiant de majoration de volume constructible, l'emprise au sol bénéficie d'une majoration de 20 % pour toute opération réalisée dans les périmètres et les emplacements réservés pour mixité sociale.

· ***Hauteur des constructions***

La hauteur absolue des constructions, mesurée en tout point des façades du sol existant ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 9 m et 10,50 m au faîtage.
Cette hauteur pourra être portée à 12 m sur 50 % de la construction en cas de réalisation d'un 3ème niveau. Elle devra être attique et centrale par rapport à la construction existante.

→ Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur absolue des constructions, mesurée en tout point des façades du sol existant ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 15 m.

La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 2,50 m à l'égout du toit et 3 m au faîtage,
La hauteur des piscines ne pourra excéder 0,60 m à partir du terrain naturel.
La hauteur des serres mesurée au faîtage ne devra pas excéder 5 m.

Sous réserve des dispositions contraires du PPRi :
- La hauteur des murs de soutènement sera limitée au strict minimum nécessaire à l'implantation de la construction ou de l'aménagement tout en étant limitée à une hauteur maximale de 2 m.
- Les murs de soutènement de remblais devront être décomposés en éléments successifs. Leur hauteur, calculée à partir du terrain naturel, est limitée à 1,5 m. Leur largeur sera égale à 1,5 fois la hauteur. Ils ne pourront excéder 5 m de dénivelé.
- La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 2 m. Le mur-bahut doit avoir une hauteur de 0,50 m à partir du sol existant. Néanmoins, le long des voies bruyantes à grande circulation, la hauteur des murs de clôture pourra atteindre 2 mètres maximum,

ARTICLE U2. 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1- Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics

Non règlementé.

2- Pour toute constructions, à l'exception des installations et ouvrages techniques nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et services publics

Les modifications, reconstructions ou constructions nouvelles doivent s'efforcer à la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile.
Tout projet dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes doit garantir une parfaite insertion à l'espace environnant dans lequel il s'inscrit. Les abris de jardins en bois sont interdits.
Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. L'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.

▪ **Les façades**

Les façades auront une longueur maximale de 20 m (abris compris), toutefois, pour les logements loi SRU, une longueur maximale de 24 mètres est admise.
A l'exception des façades des équipements publics pour lesquelles ce paragraphe est sans objet, elles seront obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en pierre du pays. Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc…) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérées…
Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

▪ **Les ouvertures**

Leur surface sera inférieure à celle des pleins sur l'ensemble des façades du bâtiment. On évitera la multiplication des ouvertures de tailles différentes.
Les baies devront être obturées par des volets développant pleins (sans écharpe) ou à lames.

▪ **Les toitures**

Les toitures traditionnelles et les toitures terrasses sont autorisées.
Toutefois, les toitures terrasses pour les vérandas sont interdites. Elles doivent avoir une toiture à deux pentes minimums.
Les toitures seront sans décrochement inutile.
Les terrasses « tropéziennes » sont interdites.

Toitures traditionnelles :

- Elles peuvent être à une ou plusieurs pentes (gouttereau sur rue).,
- la pente ne pourra excéder 30%,
- les couvertures doivent être en tuiles canal,
- Le ton des toitures nouvelles doit s'harmoniser avec celui des vieilles toitures,
- Leur couleur sera celle des tuiles anciennes locales, l'emploi de tout autre matériau est interdit tant pour les bâtiments principaux que pour leurs annexes,
- Les toitures existantes en tuiles rondes doivent être conservées et en cas de réfection de toiture, seul ce matériau sera utilisé,
- La pose sur plaque ondulée en fibro-ciment est autorisée sous réserve de respecter le recouvrement normal des tuiles.

Toitures terrasses :

- Elles sont autorisées dans la limite de 30% de la surface totale de la toiture du bâtiment. Le restant de toiture devra respecter la règlementation définie pour les toitures traditionnelles,
- Toutefois, les toitures terrasses sont admises sur la totalité de la construction pour les équipements à usage collectif.
- Les toitures terrasses sont admises sur toute la construction à condition d'être végétalisées. La hauteur de terre végétale sera au minimum égale à 30 cm.

▪ Les saillies

Pour les constructions à usage d'habitation sous forme de logements collectifs, les balcons devront être établis à minima sur deux niveaux du bâtiment et intégrer à minima deux ouvertures.
Il est interdit de transformer un balcon en véranda.

▪ Panneaux solaires

Ils sont autorisés à condition d'être intégrés à l'architecture des constructions.
Les panneaux et les capteurs solaires sont admis à la condition d'une bonne intégration paysagère. Sur les toits en pente, les panneaux seront regroupés, adossés à la pente et implantés horizontalement en bas de toiture et ne dépasseront pas 50% de la surface de la toiture.

▪ Superstructures (Antennes, coupoles et tout appareillage extérieur)

Les antennes, coupoles émettrices ou réceptrices ainsi que tous les appareillages extérieurs liés au chauffage et à la climatisation des constructions doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public. Si toutefois elles sont visibles depuis l'espace public, il faudra prévoir une vêture.

▪ Murs de soutènement

Sous réserve des dispositions contraires du PPRi, ils devront être traités avec le même soin et en harmonie avec l'architecture et le paysage environnants.
Les enrochements, le béton brut et les placages de pierre sont interdits. Les gabions sont autorisés.

▪ Les clôtures

<u>Sous réserve des dispositions contraires du PPRi :</u>
Les clôtures devront présenter une unité d'aspect depuis le domaine public. Elles seront constituées soit de haies vives, soit de claires-voies.
Le mur-bahut doit être soigneusement traité, en matériaux naturels.
Tout élément végétal artificiel constituant une clôture est interdit..
Les canisses et plastiques sont interdits.
Les panneaux en bois traités, PVC ou métal ajouré pourront être utilisés.
Les clôtures et les murs bahuts qui les soutiennent doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune locale.

▪ Les locaux commerciaux

Tout aménagement de locaux commerciaux devra respecter les prescriptions architecturales mentionnées dans le cahier de prescriptions architecturales pour locaux commerciaux annexé au présent règlement.

▪ Performances énergétiques et environnementales

Une conception bioclimatique des bâtiments devra être recherchée. La justification du respect ou non de ces critères devra être précisée dans le dossier de permis de construire ou la déclaration préalable.

ARTICLE U2. 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

▪ Les Espaces Boisés Classés
Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

▪ Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre
A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, un coefficient de végétalisation fixé à 40 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts pleine terre et comprendre au minimum un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non bâti parmi les espèces locales.

→ Pour les terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et services publics, un coefficient de végétalisation fixé à 20 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts pleine terre.

Pour les secteurs bénéficiant de la majoration de l'emprise au sol, un coefficient de végétalisation fixé à 30 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts pleine terre.

▪ Préservation des arbres existants et obligations de planter
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts.

Les aires de stationnement extérieures aux constructions de plus de 6 places doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 4 places de stationnement.

ARTICLE U2. 7 – STATIONNEMENT

Les parkings en sous-terrain sont interdits à l'exception des opérations prévues au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les places commandées sont interdites.

Les aires de stationnement (y compris pour les « deux-roues ») et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.
Il est notamment exigé à cet effet :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - 2,5 places de stationnement par logement,
  - 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction.
- Pour les constructions à usage de bureau ou de services : 1 place de stationnement minimum par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher,
- Pour les hôtels et gîtes : 1 place de stationnement par unité d'hébergement,
- Pour les restaurants et débits de boissons : 2 places pour 10m² de surface de plancher de salle de restaurant ou débit de boisson,
- Pour les commerces :
  - 3 places par établissement de moins de 100m² de surface de plancher,
  - 4 places pour 100m² de surface de plancher pour les établissements entre 100 et 1000m²,

  - 6 places pour 100m² de surface de plancher pour les établissements au-delà de 1000m².
- Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics : Le nombre de places de stationnement sera défini en fonction de la nature du projet et du nombre de personnes accueillies.

Les places de stationnement doivent respecter la norme de l'Association Française de Normalisation (AFNOR) et être directement accessibles par une voie privée ou publique.

Stationnement des deux roues :

Vélos

Le stationnement doit être situé au rez-de-chaussée du bâtiment, au premier sous-sol ou à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il peut être constitué de plusieurs emplacements situés à des endroits différents.

Il est exigé :

- Pour les ensembles d'habitations : une place de vélo par logement,
- Pour les constructions à usage de bureau, service, industriel ou tertiaire : une surface de stationnement vélo représentant 1,5% de la surface de plancher,
- Pour les constructions à usage commerciaux : le nombre de places de vélo doit correspondre à 10% du nombre de clients et de salariés accueillis.

Deux-roues motorisés

Pour chaque établissement (ensemble d'habitation, bâtiments à usage de bureau, service, industriel, tertiaire, commerce), un nombre d'emplacement nécessaire au stationnement des deux roues motorisés doit être réalisé et doit être égal au moins à 20% du nombre total d'emplacements destinés au stationnement des véhicules par établissement.

Stationnement pour véhicules hybrides et électriques :

Pour chaque établissement comprenant un parc de stationnement de 40 places et moins, il est exigé :

- Pour les ensembles d'habitation : 50% des places du parc de stationnement devront être équipées d'un circuit électrique permettant la recharge des véhicules hybrides ou électriques,
- Pour les bâtiments industriels ou tertiaires : 10% des places du parc de stationnement devront être équipées d'un circuit électrique permettant la recharge des véhicules hybrides ou électriques,
- Pour les bâtiments à usage de services : 10% des places du parc de stationnement devront être équipées d'un circuit électrique permettant la recharge des véhicules hybrides ou électriques,
- Pour les commerces : 5% des places du parc de stationnement devront être équipées d'un circuit électrique permettant la recharge des véhicules hybrides ou électriques.

Pour chaque établissement comprenant un parc de stationnement de 41 places et plus, il est exigé :

- Pour les ensembles d'habitation : 75% des places du parc de stationnement devront être équipées d'un circuit électrique permettant la recharge des véhicules hybrides ou électriques,
- Pour les bâtiments industriels ou tertiaires : 20% des places du parc de stationnement devront être équipées d'un circuit électrique permettant la recharge des véhicules hybrides ou électriques,
- Pour les bâtiments à usage de services : 20% des places du parc de stationnement devront être équipées d'un circuit électrique permettant la recharge des véhicules hybrides ou électriques,
- Pour les commerces : 10% des places du parc de stationnement devront être équipées d'un circuit électrique permettant la recharge des véhicules hybrides ou électriques.

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

Dans le cas d'extension de constructions existantes, les normes ci-dessus ne s'appliquent qu'aux extensions projetées.
Les normes ci-dessus seront arrondies au nombre entier le plus proche.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE U2. 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour toute nouvelle construction, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée d'au moins 4 m de largeur de plateforme.
Au-delà de 3 constructions et/ou logements créés, la voie publique ou privée doit avoir une largeur minimum de plateforme de plus de 5 m, néanmoins, suivant la taille de l'opération et la nature du terrain sur lequel elle est implantée, notamment la topographie, il pourra être exigé une largeur supérieure.

Les impasses privées seront limitées à 60 m de longueur sauf si elles sont équipées d'une aire de retournement.
Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération envisagée, assurer la sécurité des usagers de ces voies et satisfaire 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 se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Tout projet d'aménagement de voies nouvelles doit garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de ralentir le ruissellement des eaux pluviales (revêtement poreux, revêtement stabilisé, pavés…).

ARTICLE U2. 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

▪ **Eau potable**
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

▪ **Eaux usées**
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

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

▪ **Eaux pluviales**
La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.

Pour toute construction neuve ou aménagement de plus de 10 m² excepté les piscines, un bassin de rétention des eaux pluviales avec limiteur de débit à 0,4 L/s sera exigé avec un cubage de 90l/m² de surface imperméabilisée.
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.
En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

▪ **Réseau électrique**
Toute nouvelle construction ou reconstruction d'un bâtiment principal doit être raccordée au réseau d'électricité.

▪ **Autres réseaux**
Les éventuels réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

▪ **Collecte des ordures ménagères**
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.
Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation collectif, tout nouveau lotissement ou groupement d'habitation doit disposer d'un local poubelle suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires à la collecte sélective.
La collecte des ordures ménagères sera réalisée conformément aux directives du Syndicat Mixte d'Elimination des Déchets (Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse).

▪ **Infrastructures et réseaux de communication électronique**
Toute nouvelle construction devra être, au minimum, raccordée au réseau ADSL.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U3

La zone U3 correspond à une zone de transition entre le centre-ville et l'espace collinaire à vocation résidentielle.

La zone U3a correspond à un secteur, au lieu-dit Monteson, à vocation résidentielle de moindre densité au vu de la configuration des terrains.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE U3. 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**X (sous condition)**	
	Exploitation forestière		**x**
Habitation	Logement	**x**	
	Hébergement	**x**	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**x (sous condition)**	
	Restauration	**x (sous condition)**	
	Commerce de gros		**x**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**x (sous condition)**	
	Hébergement hôtelier et touristique	**x (sous condition)**	
	Cinéma		**x**
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**x**	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**x**	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**x**	
	Salles d'art et de spectacles	**x**	
	Equipements sportifs	**x**	
	Autres équipements recevant du public	**x**	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		**x**
	Entrepôt		**x**
	Bureau	**x**	
	Centre de congrès et d'exposition		**x**

ARTICLE U3. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les dispositions générales du présent règlement sont applicables à la zone.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après et sous réserve des dispositions des PPR incendies de forêt et inondations et des servitudes :

- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat à condition :
  - de ne pas excéder une surface de plancher de 250m²,
  - qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage,
- L'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles et des campings caravaning existants,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,
- Les constructions à usage d'établissement médical, maison de retraite et médico-social,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition :
  - qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
  - ne portent pas atteinte au caractère du site,
  - qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone et qu'ils soient limités au strict minimum.

Dans les zones soumises à des risques naturels d'inondations ou d'incendies de forêt, les prescriptions du PPR incendies de forêt et/ ou du PPR inondations s'appliquent.

ARTICLE U3. 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour les emplacements réservés mixité sociale, définis en application des dispositions de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme, les programmes respecteront les dispositions définies dans la pièce n°5b du PLU – « Liste des emplacements réservés pour mixité sociale ».

Pour les périmètres de mixité sociale défini en application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, les programmes de logements devront respecter les dispositions définies à l'article 20 des dispositions générales.

Dans le secteur repéré au titre l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme et reporté au document graphique comme « secteur de majoration de volume constructible » : la majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est définie à l'article 4 (coefficient d'emprise au sol). Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. Elle s'applique aussi bien aux périmètres qu'aux emplacements réservés pour mixité sociale.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE U3. 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat. Les règles d'implantation ci-dessous s'appliquent aussi aux changements de destination et d'affectation.

· ***Implantation des constructions***

- ***Par rapport aux voies et emprises publiques***

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 7 m et :

- Une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à 15 m de l'avenue de Cannes (RD9),
- Une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à 8 m de l'avenue de Grasse (RD9),
- Une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à 8 m de la route de la Fènerie (RD109),
- Une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à 5 m du Boulevard de la Mourachonne (RD 209),
- Une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à 20 m de la RD 1009.

Les piscines, garages et annexes doivent s'implanter à une distance d'au moins 5m de l'alignement existant ou futur.
Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 m de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou de la courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.
Les serres doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à leur hauteur.
Les portails devront être implantés en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement d'une voie publique. Lorsqu'il s'agit d'une voie privée ouverte à la circulation publique ils seront implantés en retrait de 5 mètres par rapport à la limite de la voie ou en limite s'ils sont dotés d'une ouverture électrique à distance.

- ***Par rapport aux limites séparatives***

La distance (comptée horizontalement) de tout point d'un bâtiment, annexes et piscines au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5 m.
La distance (comptée horizontalement) de tout point d'un mur de remblais au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.
La distance (comptée horizontalement) de tout point d'un bâtiment aux berges doit être au moins égale à 10m.

- ***Les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

La distance séparant deux bâtiments édifiés sur une même propriété doit être au moins égale à 7 m.
Ces dispositions s'appliquent aux lots issus de division mais ne s'appliquent pas aux constructions annexes.
La distance séparant un mur de soutènement d'un bâtiment doit être soit à 5 m soit accolé au bâtiment.

Distance par rapport aux vallons :
Nonobstant les dispositions règlementaires du PPR inondation, la distance (comptée horizontalement) de tout point d'un bâtiment aux berges, doit être au moins égale à 5m.

· ***Emprise au sol des constructions***

Dans la zone U3, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à ~~18%~~ 15% de l'unité foncière.
Dans les secteurs repérés au document graphique bénéficiant de majoration de volume constructible, l'emprise au sol bénéficie d'une majoration de 20 % pour toute opération réalisée dans les périmètres et les emplacements réservés pour mixité sociale.

Dans la zone U3a, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10% de l'unité foncière.

Pour l'ensemble de la zone U3 :
Pour l'implantation de piscines et pool house, l'emprise au sol sera augmentée de 4% maximum, dans la limite de 30m² de surface pour le pool house.
Pour les annexes aux constructions existantes sur la même unité foncière, l'emprise au sol est limitée à 30 m².

· ***Hauteur des constructions***
La hauteur absolue des constructions, mesurée en tout point des façades du sol existant ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 7 m.
La hauteur frontale ou différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de l'ensemble de la construction (mesurée à partir du sol existant ou excavé) ne pourra excéder 9,5 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage.
La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 2,50 m à l'égout du toit et 3 m au faîtage.
La hauteur des piscines ne pourra excéder 0,60 m à partir du terrain naturel.
La hauteur des serres mesurée au faîtage ne devra pas excéder 5 m.

Sous réserve des dispositions contraires du PPRi :
- La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 2 m. Le mur-bahut doit avoir une hauteur de 0,50 m à partir du sol existant. Néanmoins, le long des voies bruyantes à grande circulation, la hauteur des murs de clôture pourra atteindre 2 mètres maximum,
- Le front de terrassement est limité à 2 m de hauteur.
- Les murs de soutènement de remblais devront être décomposés en éléments successifs. Leur hauteur, calculée à partir du terrain naturel, est limitée à 1,5 m. Leur largeur sera égale à 1,5 fois la hauteur. Ils ne pourront excéder 5 m de dénivelé.
- La hauteur des murs de soutènement sera limitée au strict minimum nécessaire à l'implantation de la construction ou de l'aménagement tout en étant limitée à une hauteur maximale de 2 m.

Les terres non utilisées devront être évacuées.

ARTICLE U3. 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les modifications, reconstructions ou constructions nouvelles doivent s'efforcer à la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile.
Tout projet dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes doit garantir une parfaite insertion à l'espace environnant dans lequel il s'inscrit.

Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. L'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.

▪ **Les façades**
Les façades auront une longueur maximale de 20 m (abris compris), toutefois, pour les logements loi SRU, une longueur maximale de 24 mètres est admise.

A l'exception des façades des équipements publics pour lesquelles ce paragraphe est sans objet, elles seront obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en pierre du pays. Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc…) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérées…
Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

▪ **Les ouvertures**
Leur surface sera inférieure à celle des pleins sur l'ensemble des façades du bâtiment. On évitera la multiplication des ouvertures de tailles différentes.

▪ **Les saillies**
Pour les constructions à usage d'habitation sous forme de logements collectifs, les balcons devront être établis à minima sur deux niveaux du bâtiment et intégrer à minima deux ouvertures.
Il est interdit de transformer un balcon en véranda.

▪ **Les toitures**
Les toitures traditionnelles et les toitures terrasses sont autorisées.
Toutefois, les toitures terrasses pour les vérandas sont interdites. Elles doivent avoir une toiture à deux pentes minimum.
Les toitures seront sans décrochement inutile.
Les terrasses « tropéziennes » sont interdites.

Toitures traditionnelles :
- Elles peuvent être à une ou plusieurs pentes (gouttereau sur rue).,
- la pente ne pourra excéder 30%,
- les couvertures doivent être en tuiles canal,
- Le ton des toitures nouvelles doit s'harmoniser avec celui des vieilles toitures,
- Leur couleur sera celle des tuiles anciennes locales, l'emploi de tout autre matériau est interdit tant pour les bâtiments principaux que pour leurs annexes,
- Les toitures existantes en tuiles rondes doivent être conservées et en cas de réfection de toiture, seul ce matériau sera utilisé,
- La pose sur plaque ondulée en fibro-ciment est autorisée sous réserve de respecter le recouvrement normal des tuiles.

Toitures terrasses :
- Elles sont autorisées dans la limite de 30% de la surface totale de la toiture du bâtiment. Le restant de toiture devra respecter la règlementation définie pour les toitures traditionnelles,
- Toutefois, les toitures terrasses sont admises sur la totalité de la construction pour les équipements à usage collectif.
- Les toitures terrasses sont admises sur toute la construction à condition d'être végétalisées. La hauteur de terre végétale sera au minimum égale à 30 cm.

▪ **Panneaux solaires**
Les panneaux et les capteurs solaires sont admis à la condition d'une bonne intégration paysagère. Ils seront intégrés dans la composition architecturale.
Les panneaux et les capteurs solaires sont admis à la condition d'une bonne intégration paysagère. Sur les toits en pente, les panneaux seront regroupés, adossés à la pente et implantés horizontalement en bas de toiture et ne dépasseront pas 50% de la surface de la toiture.

▪ **Superstructures (Antennes, coupoles et tout appareillage extérieur)**
Les antennes, coupoles émettrices ou réceptrices ainsi que tous les appareillages extérieurs liés au chauffage et à la climatisation des constructions doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public. Si toutefois elles sont visibles depuis l'espace public, il faudra prévoir une vêture.

▪ **Murs de soutènement**
Sous réserve des dispositions contraires du PPRi, ils devront être traités avec le même soin et en harmonie avec l'architecture et le paysage environnants.
Les enrochements, le béton brut et les placages de pierre sont interdits. Les gabions sont autorisés.

▪ **Clôtures**
Sous réserve des dispositions contraires du PPRi :
Les clôtures devront présenter une unité d'aspect depuis le domaine public. Elles seront constituées soit de haies vives, soit de claires-voies.
Le mur-bahut doit être soigneusement traité, en matériaux naturels.
Tout élément végétal artificiel constituant une clôture est interdit.
Les canisses et plastiques sont interdits.
Les panneaux en bois traités, PVC ou métal ajouré pourront être utilisés.
Les clôtures et les murs bahuts qui les soutiennent doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune locale.

▪ **Les locaux commerciaux**
Tout aménagement de locaux commerciaux devra respecter les prescriptions architecturales mentionnées dans le cahier de prescriptions architecturales pour locaux commerciaux annexé au présent règlement.

▪ **Performances énergétiques et environnementales**
Une conception bioclimatique des bâtiments devra être recherchée. La justification du respect ou non de ces critères devra être précisé dans le dossier de permis de construire ou la déclaration préalable.

ARTICLE U3. 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

▪ **Les Espaces Boisés Classés**
Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

▪ **Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre**
Pour chaque unité foncière, 65 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts dont 35% en pleine terre et comprendre au minimum un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non bâti parmi les espèces locales.

Pour les secteurs bénéficiant de la majoration de l'emprise au sol, un coefficient de végétalisation fixé à 30 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts pleine terre.

▪ Préservation des arbres existants et obligations de planter
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts.
Les aires de stationnement extérieures aux constructions de plus de 6 places doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 4 places de stationnement.

▪ Eléments de paysage à protéger
Dans les espaces identifiés sur le plan de zonage, au titre du L.151-23° du Code de l'Urbanisme, il pourra être admis :

- De manière très ponctuelle, une imperméabilisation du sol pour la création de liaisons piétonnes. Ces aménagements ne devront pas modifier le tracé de l'élément de paysage. Le style et les matériaux devront s'intégrer parfaitement à l'existant et ne pas perturber l'aspect esthétique de l'ensemble.
- Des éléments ponctuels d'aménagement paysager de type treille, pergolas, à condition de conserver le sol naturel en pleine terre, pourront être admis. Toute construction imperméabilisant le sol naturel est interdite (piscine, abri jardin, véranda…).
- La végétation arborée devra être maintenue en place, notamment pour les sujets de haute tige. Toutefois, si pour des raisons sanitaires, l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ceux-ci devront être remplacés par un sujet de même nature et d'une hauteur similaire.

ARTICLE U3. 7 – STATIONNEMENT

Les places commandées sont interdites.

Les aires de stationnement (y compris pour les « deux-roues ») et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.
Il est notamment exigé à cet effet :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - 2,5 places de stationnement par logement,
  - 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction.
- Pour les constructions à usage de bureau ou de services : 1 place de stationnement minimum par tranche entamée de 25 m^2 de surface de plancher,
- Pour les hôtels et gîtes : 1 place de stationnement par unité d'hébergement,
- Pour les restaurants et débits de boissons : 2 places pour 10m^2 de surface de plancher de salle de restaurant ou débit de boisson,
- Pour les commerces :
  - 3 places par établissement de moins de 100m^2 de surface de plancher,
  - 4 places pour 100m^2 de surface de plancher pour les établissements entre 100 et 1000m^2,
  - 6 places pour 100m^2 de surface de plancher pour les établissements au-delà de 1000m^2,
- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, 1 place de stationnement pour deux lits,
- Pour les établissements scolaires, 2 places par classe,
- Pour les établissements recevant du public, 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

Les places de stationnement doivent respecter la norme de l'Association Française de Normalisation (AFNOR) et être directement accessibles par une voie privée ou publique.

Stationnement des deux roues :

Vélos

Le stationnement doit être situé au rez-de-chaussée du bâtiment, au premier sous-sol ou à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il peut être constitué de plusieurs emplacements situés à des endroits différents.

Il est exigé :

- Pour les ensembles d'habitations : une place de vélo par logement,
- Pour les constructions à usage de bureau, service, industriel ou tertiaire : une surface de stationnement vélo représentant 1,5% de la surface de plancher,
- Pour les constructions à usage commerciaux : le nombre de places de vélo doit correspondre à 10% du nombre de clients et de salariés accueillis.

Deux-roues motorisés

Pour chaque établissement (ensemble d'habitation, bâtiments à usage de bureau, service, industriel, tertiaire, commerce), un nombre d'emplacement nécessaire au stationnement des deux roues motorisés doit être réalisé et doit être égal au moins à 20% du nombre total d'emplacements destinés au stationnement des véhicules par établissement.

Stationnement pour véhicules hybrides et électriques :

Pour chaque établissement comprenant un parc de stationnement de 40 places et moins, il est exigé :

- Pour les ensembles d'habitation : 50% des places du parc de stationnement devront être équipées d'un circuit électrique permettant la recharge des véhicules hybrides ou électriques,
- Pour les bâtiments industriels ou tertiaires : 10% des places du parc de stationnement devront être équipées d'un circuit électrique permettant la recharge des véhicules hybrides ou électriques,
- Pour les bâtiments à usage de services : 10% des places du parc de stationnement devront être équipées d'un circuit électrique permettant la recharge des véhicules hybrides ou électriques,
- Pour les commerces : 5% des places du parc de stationnement devront être équipées d'un circuit électrique permettant la recharge des véhicules hybrides ou électriques.

Pour chaque établissement comprenant un parc de stationnement de 41 places et plus, il est exigé :

- Pour les ensembles d'habitation : 75% des places du parc de stationnement devront être équipées d'un circuit électrique permettant la recharge des véhicules hybrides ou électriques,
- Pour les bâtiments industriels ou tertiaires : 20% des places du parc de stationnement devront être équipées d'un circuit électrique permettant la recharge des véhicules hybrides ou électriques,
- Pour les bâtiments à usage de services : 20% des places du parc de stationnement devront être équipées d'un circuit électrique permettant la recharge des véhicules hybrides ou électriques,
- Pour les commerces : 10% des places du parc de stationnement devront être équipées d'un circuit électrique permettant la recharge des véhicules hybrides ou électriques.

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

Dans le cas d'extension de constructions existantes, les normes ci-dessus ne s'appliquent qu'aux extensions projetées.

Les normes ci-dessus seront arrondies au nombre entier le plus proche.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE U3. 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour toute nouvelle construction, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée d'au moins 4 m de largeur de plateforme.
Au-delà de 3 constructions et/ou logements créés, la voie publique ou privée doit avoir une largeur minimum de plateforme de plus de 5 m, néanmoins, suivant la taille de l'opération et la nature du terrain sur lequel elle est implantée, notamment la topographie, il pourra être exigé une largeur supérieure.

Les impasses privées seront limitées à 60m de longueur sauf si elles sont équipées d'une aire de retournement.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération envisagée, assurer la sécurité des usagers de ces voies et satisfaire 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 se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Tout projet d'aménagement de voies nouvelles doit garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de ralentir le ruissellement des eaux pluviales (revêtement poreux, revêtement stabilisé, pavés…).

ARTICLE U3. 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

▪ **Eau potable**
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

▪ **Eaux usées**
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.
Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées domestiques pourront être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome sur la parcelle. Ces derniers doivent être réalisés conformément à la règlementation en vigueur.
Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

▪ **Eaux pluviales**
La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.

Pour toute construction neuve ou aménagement de plus de 10 m² excepté les piscines, un bassin de rétention des eaux pluviales avec limiteur de débit à 0,4 L/s sera exigé avec un cubage de 90l/m² de surface imperméabilisée.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.
En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

▪ **Réseau électrique**
Toute nouvelle construction ou reconstruction d'un bâtiment principal doit être raccordée au réseau d'électricité.

▪ **Autres réseaux**
Les éventuels réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

▪ **Collecte des ordures ménagères**
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.
Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation collectif, tout nouveau lotissement ou groupement d'habitation doit disposer d'une locale poubelle suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires à la collecte sélective.
La collecte des ordures ménagères sera réalisée conformément aux directives du Syndicat Mixte d'Elimination des Déchets (Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse).

▪ **Infrastructures et réseaux de communication électronique**
Toute nouvelle construction devra être, au minimum, raccordée au réseau ADSL.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U4

La zone U4 correspond à une zone d'habitat pavillonnaire discontinu, ayant une faible densité bâtie et dotée d'une valeur paysagère.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE U4. 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x	
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	x	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x
	Restauration		x
	Commerce de gros		x
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x
	Hébergement hôtelier et touristique		x
	Cinéma		x
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x
	Salles d'art et de spectacles		x
	Equipements sportifs		x
	Autres équipements recevant du public		x
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		x
	Entrepôt		x
	Bureau		x
	Centre de congrès et d'exposition		x

ARTICLE U4. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les dispositions générales du présent règlement sont applicables à la zone.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après et sous réserve des dispositions des PPR incendies de forêt et inondations et des servitudes :

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition :
  - qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
  - ne portent pas atteinte au caractère du site,
  - qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone et qu'ils soient limités au strict minimum.

Dans les zones soumises à des risques naturels d'inondations ou d'incendies de forêt, les prescriptions du PPR incendies de forêt et/ ou du PPR inondations s'appliquent.

ARTICLE U4. 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour les périmètres de mixité sociale défini en application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, les programmes de logements devront respecter les dispositions définies à l'article 20 des dispositions générales.

Dans le secteur repéré au titre l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme et reporté au document graphique comme « secteur de majoration de volume constructible » : la majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est définie à l'article 4 (coefficient d'emprise au sol). Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. Elle s'applique aussi bien aux périmètres qu'aux emplacements réservés pour mixité sociale.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE U4. 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat. Les règles d'implantation ci-dessous s'appliquent aussi aux changements de destination et d'affectation.

- ***Implantation des constructions***
  - ***Par rapport aux voies et emprises publiques***

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 m et :

- Une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à 15 m de l'avenue de Cannes (RD9),
- Une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à 8 m de l'avenue de Grasse (RD9),
- Une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à 8 m de la route de la Fènerie (RD109),
- Une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à 5 m du Boulevard de la Mourachonne (RD 209),
- Une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à 20 m de la RD 1009.

Les piscines, garages et annexes doivent s'implanter à une distance d'au moins 5m de l'alignement existant ou futur.
Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 m de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou de la courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.
Les portails devront être implantés en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement d'une voie publique. Lorsqu'il s'agit d'une voie privée ouverte à la circulation publique ils seront implantés en
retrait de 5 mètres par rapport à la limite de la voie ou en limite s'ils sont dotés d'une ouverture électrique à distance.

- ***Par rapport aux limites séparatives***

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment et des annexes au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieur à 7,5 m. Toutefois, les piscines pourront s'implanter à 5 m.
La distance (comptée horizontalement) de tout point d'un mur de remblais au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.
La distance (comptée horizontalement) de tout point d'un bâtiment à l'axe des berges doit être au moins égale à 10 m.

- ***Les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

La distance séparant deux constructions édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 15 m. Ces dispositions s'appliquent aux lots issus de division mais ne s'appliquent pas aux constructions annexes.
La distance séparant un mur de soutènement d'un bâtiment doit être soit à 5 m, soit accolé au bâtiment.

Distance par rapport aux vallons :
Nonobstant les dispositions règlementaires du PPR inondation, la distance (comptée horizontalement) de tout point d'un bâtiment aux berges, doit être au moins égale à 5m.

· ***Emprise au sol des constructions***

L'emprise au sol maximale des constructions sur chaque unité foncière est fixée à 10 %. Une majoration d'emprise au sol des constructions de 10 % est autorisée pour les constructions ou installation nécessaires à la production d'énergie.
Pour l'implantation de piscines et pool house, l'emprise au sol sera augmentée de 4% maximum, dans la limite de 30m² de surface pour le pool house.
Pour les annexes aux constructions existantes sur la même unité foncière, l'emprise au sol est limitée à 30 m².

· ***Hauteur des constructions***

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

La hauteur frontale ou différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de l'ensemble de la construction (mesurée à partir du sol existant ou excavé) ne pourra excéder 9,5 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage,
La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 2,50 m à l'égout du toit et 3 m au faîtage.
La hauteur des murs d'encuvement des piscines, plans d'eau, bassin, etc. ne pourra excéder 2 m,
La hauteur des piscines ne pourra excéder 0,60 m à partir du terrain naturel.

Sous réserve des dispositions contraires du PPRi :

- La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 2 m. Le mur-bahut doit avoir une hauteur de 0,50 m à partir du sol existant. Néanmoins, le long des voies bruyantes à grande circulation, la hauteur des murs de clôture pourra atteindre 2 mètres maximum,
- Le front de terrassement est limité à 2 m de hauteur,
- Les murs de soutènement de remblais devront être décomposés en éléments successifs. Leur hauteur, calculée à partir du terrain naturel, est limitée à 1,5 m. Leur largeur sera égale à 1,5 fois la hauteur. Ils ne pourront excéder 5 m de dénivelé,
- La hauteur des murs de soutènement sera limitée au strict minimum nécessaire à l'implantation de la construction ou de l'aménagement tout en étant limitée à une hauteur maximale de 2 m.

Les terres non utilisées devront être évacuées.

ARTICLE U4. 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les modifications, reconstructions ou constructions nouvelles doivent s'efforcer à la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile.
Tout projet dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes doit garantir une parfaite insertion à l'espace environnant dans lequel il s'inscrit.
Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. L'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.

▪ Les façades
Les façades auront une longueur maximale de 20 m (abris compris), toutefois, pour les logements loi SRU, une longueur maximale de 24 mètres est admise.

Elles seront obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en pierre du pays. Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc…) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérées...
Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

▪ Les ouvertures
Leur surface sera inférieure à celle des pleins sur l'ensemble des façades du bâtiment. On évitera la multiplication des ouvertures de tailles différentes.

▪ Les toitures
Les toitures traditionnelles et les toitures terrasses sont autorisées.
Toutefois, les toitures terrasses pour les vérandas sont interdites. Elles doivent avoir une toiture à deux pentes minimum.
Les toitures seront sans décrochement inutile.

Les terrasses « tropéziennes » sont interdites.

Toitures traditionnelles :
- Elles peuvent être à une ou plusieurs pentes (gouttereau sur rue).,
- la pente ne pourra excéder 30%,
- les couvertures doivent être en tuiles canal,
- Le ton des toitures nouvelles doit s'harmoniser avec celui des vieilles toitures,
- Leur couleur sera celle des tuiles anciennes locales, l'emploi de tout autre matériau est interdit tant pour les bâtiments principaux que pour leurs annexes,
- Les toitures existantes en tuiles rondes doivent être conservées et en cas de réfection de toiture, seul ce matériau sera utilisé,
- La pose sur plaque ondulée en fibro-ciment est autorisée sous réserve de respecter le recouvrement normal des tuiles.

Toitures terrasses :
- Elles sont autorisées dans la limite de 30% de la surface totale de la toiture du bâtiment. Le restant de toiture devra respecter la règlementation définie pour les toitures traditionnelles,
- Toutefois, les toitures terrasses sont admises sur la totalité de la construction pour les équipements à usage collectif.
- Les toitures terrasses sont admises sur toute la construction à condition d'être végétalisées. La hauteur de terre végétale sera au minimum égale à 30 cm.

▪ **Panneaux solaires**
Les panneaux et les capteurs solaires sont admis à la condition d'une bonne intégration paysagère. Sur les toits en pente, les panneaux seront regroupés, adossés à la pente et implantés horizontalement en bas de toiture et ne dépasseront pas 50% de la surface de la toiture.

▪ **Superstructures (Antennes, coupoles et tout appareillage extérieur)**
Les antennes, coupoles émettrices ou réceptrices ainsi que tous les appareillages extérieurs liés au chauffage et à la climatisation des constructions doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public. Si toutefois elles sont visibles depuis l'espace public, il faudra prévoir une vêture.

▪ **Murs de soutènement**
Sous réserve des dispositions contraires du PPRi, ils devront être traités avec le même soin et en harmonie avec l'architecture et le paysage environnants.
Les enrochements, le béton brut et les placages de pierre sont interdits. Les gabions sont autorisés.

▪ **Les clôtures**
Sous réserve des dispositions contraires du PPRi :
Les clôtures devront présenter une unité d'aspect depuis le domaine public. Elles seront constituées soit de haies vives, soit de claires-voies.
Le mur-bahut doit être soigneusement traité, en matériaux naturels.
Tout élément végétal artificiel constituant une clôture est interdit..
Les canisses et plastiques sont interdits.
Les panneaux en bois traités, PVC ou métal ajouré pourront être utilisés.
Les clôtures et les murs bahuts qui les soutiennent doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune locale.

▪ **Les saillies**
Pour les constructions à usage d'habitation sous forme de logements collectifs, les balcons devront être établis à minima sur deux niveaux du bâtiment et intégrer à minima deux ouvertures.
Il est interdit de transformer un balcon en véranda.

▪ **Performances énergétiques et environnementales**
Une conception bioclimatique des bâtiments devra être recherchée. La justification du respect ou non de ces critères devra être précisée dans le dossier de permis de construire ou la déclaration préalable.

ARTICLE U4. 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

▪ **Les Espaces Boisés Classés**
Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

▪ **Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre**
Pour chaque unité foncière, 80 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts dont 50% en pleine terre et comprendre au minimum d'un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non bâti parmi les espèces locales.
▪ **Préservation des arbres existants et nouvelles plantations**
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

▪ **Eléments de paysage à protéger**
Dans les espaces identifiés sur le plan de zonage, au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il pourra être admis :

- De manière très ponctuelle, une imperméabilisation du sol pour la création de liaisons piétonnes. Ces aménagements ne devront pas modifier le tracé de l'élément de paysage. Le style et les matériaux devront s'intégrer parfaitement à l'existant et ne pas perturber l'aspect esthétique de l'ensemble.
- Des éléments ponctuels d'aménagement paysager de type treille, pergolas, à condition de conserver le sol naturel en pleine terre, pourront être admis. Toute construction imperméabilisant le sol naturel est interdite (piscine, abri jardin, véranda…).
- La végétation arborée devra être maintenue en place, notamment pour les sujets de haute tige. Toutefois, si pour des raisons sanitaires, l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ceux-ci devront être remplacés par un sujet de même nature et d'une hauteur similaire.

ARTICLE U4. 7 – STATIONNEMENT

Les places commandées sont interdites.
Les aires de stationnement, (y compris pour les « deux-roues ») et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.
Il est notamment exigé à cet effet :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2,5 places de stationnement par logement
- 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction.

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

Dans le cas d'extension de constructions existantes, les normes ci-dessus ne s'appliquent qu'aux extensions projetées.
Les normes ci-dessus seront arrondies au nombre entier le plus proche.

Les places de stationnement doivent respecter la norme de l'Association Française de Normalisation (AFNOR) et être directement accessibles par une voie privée ou publique.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE U4. 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour toute nouvelle construction, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée d'au moins 4 m de largeur de plateforme.
Au-delà de 3 constructions et/ou logements créés, la voie publique ou privée doit avoir une largeur minimum de plateforme de plus de 5 m, néanmoins, suivant la taille de l'opération et la nature du terrain sur lequel elle est implantée, notamment la topographie, il pourra être exigé une largeur supérieure.

Les impasses privées seront limitées à 60 m de longueur sauf si elles sont équipées d'une aire de retournement.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie.
Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération envisagée, assurer la sécurité des usagers de ces voies et satisfaire 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 se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Tout projet d'aménagement de voies nouvelles doit garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de ralentir le ruissellement des eaux pluviales (revêtement poreux, revêtement stabilisé, pavés…).

ARTICLE U4. 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

▪ **Eau potable**
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

▪ **Eaux usées**
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, *conformément à la réglementation en vigueur.*

Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées domestiques pourront être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome sur la parcelle. Ces derniers doivent être réalisés conformément à la règlementation en vigueur.
Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

▪ **Eaux pluviales**
La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.
En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
Pour toute construction neuve, un bassin de rétention des eaux pluviales avec limiteur de débit à 0,4 L/s sera exigé avec un cubage de 90l/m^2 de surface imperméabilisée.

▪ **Réseau électrique**
Toute nouvelle construction ou reconstruction d'un bâtiment principal doit être raccordée au réseau d'électricité.

▪ **Autres réseaux**
Les éventuels réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

▪ **Collecte des ordures ménagères**
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.
Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation collectif, tout nouveau lotissement ou groupement d'habitation doit disposer d'un local poubelle suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires à la collecte sélective.
La collecte des ordures ménagères sera réalisée conformément aux directives du Syndicat Mixte d'Elimination des Déchets (Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse).

▪ **Infrastructures et réseaux de communication électronique**
Toute nouvelle construction devra être, au minimum, raccordée au réseau ADSL.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U5

La zone U5 correspond à la zone d'activités de Gambe Torte à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales, d'entrepôts, d'équipements et de services.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE U5. 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	**x (sous condition)**	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x	
	Restauration	x	
	Commerce de gros	x	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x	
	Hébergement hôtelier et touristique	x	
	Cinéma		x
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**x (sous condition)**	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x
	Salles d'art et de spectacles		x
	Equipements sportifs		x
	Autres équipements recevant du public		x
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	x	
	Entrepôt	**x (sous condition)**	
	Bureau	x	
	Centre de congrès et d'exposition		x

ARTICLE U5. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les dispositions générales du présent règlement sont applicables à la zone.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après et sous réserve des dispositions du PPR inondations :

- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone. Ces constructions à usage d'habitation devront être intégrées dans un bâtiment à usage artisanal, industriel ou commercial,
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes,
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux et leurs extensions, si elles sont directement liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,
- Les travaux et installations destinés à réduire les risques ou leurs conséquences à condition de ne pas s'aggraver,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition :
    - qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
    - ne portent pas atteinte au caractère du site,
    - qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone et qu'ils soient limités au strict minimum.

Dans les zones soumises à des risques naturels d'inondations, les prescriptions du PPR inondations s'appliquent.

ARTICLE U5. 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE U5. 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat. Les règles d'implantations ci-dessous s'appliquent aussi aux changements de destination et d'affectation.

· ***Implantation des constructions***

- ***Par rapport aux voies et emprises publiques***

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement égale à 5 m et égale à 20 m de l'axe des routes départementales.

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

- ***Par rapport aux limites séparatives***

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 m.
La distance (comptée horizontalement) de tout point d'un bâtiment à l'axe des berges doit être au moins égale à 10m.

Distance par rapport aux vallons :
Nonobstant les dispositions règlementaires du PPR inondation, la distance (comptée horizontalement) de tout point d'un bâtiment aux berges, doit être au moins égale à 5m.

· ***Emprise au sol des constructions***

Sauf disposition contraire du PPRi, l'emprise au sol maximale des constructions sur chaque unité foncière est fixée à 50 %.

· ***Hauteur des constructions***

La hauteur absolue des constructions, mesurée en tout point des façades du sol existant ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 10 m.
Toutefois, la hauteur des constructions pourra atteindre 12m en cas de contraintes techniques liées à la nature ou aux besoins des activités industrielles exercées.

Sous réserve des dispositions contraires du PPRi :

- La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 2 m. Le mur-bahut doit avoir une hauteur de 0,50 m à partir du sol existant.
- La hauteur des murs de soutènement, calculée à partir du terrain naturel, devra être limitée au strict minimum nécessaire à la construction ou à l'aménagement.

ARTICLE U5. 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

▪ **Les ouvertures**

Leur surface sera inférieure à celle des pleins sur l'ensemble des façades du bâtiment. On évitera la multiplication des ouvertures de tailles différentes.

▪ **Les clôtures**

Sous réserve des dispositions contraires du PPRi :
Les clôtures devront présenter une unité d'aspect depuis le domaine public.
Elles seront constituées soit de haies vives, soit de claires-voies.
Le mur-bahut doit être soigneusement traité, en matériaux naturels.
Tout élément végétal artificiel constituant une clôture est interdit.
Les canisses et plastiques sont interdits.
Les panneaux en bois traités, PVC ou métal ajouré pourront être utilisés.

Les clôtures et les murs bahuts qui les soutiennent doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune locale.

ARTICLE U5. 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

▪ **Les Espaces Boisés Classés**
Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

▪ ***Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre***
Pour chaque unité foncière, 15% de sa superficie totale doivent être conservés en espace vert de pleine terre.

▪ **Préservation des arbres existants et nouvelles plantations**
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Maintien obligatoire des arbres de haute tige, sauf nécessité impérative de réalisation de travaux destinés à réduire les risques ou leurs conséquences. Dans ce cas, il devra être replanté au minimum un nombre équivalent d'arbres de haute tige.
Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts.
Les aires de stationnement extérieures aux constructions doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 4 places de stationnement.

ARTICLE U5. 7 – STATIONNEMENT

Les places commandées sont interdites.
Les aires de stationnement, (y compris pour les « deux-roues ») et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.
Il est notamment exigé à cet effet :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, de commerce et d'artisanat : 1 place de stationnement minimum par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage industriel : 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher. A ces places s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Les places de stationnement doivent respecter la norme de l'Association Française de Normalisation (AFNOR) et être directement accessibles par une voie privée ou publique.

Stationnement des deux roues :
<u>Vélos</u>
Le stationnement doit être situé au rez-de-chaussée du bâtiment, au premier sous-sol ou à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il peut être constitué de plusieurs emplacements situés à des endroits différents.
Il est exigé :

- Pour les constructions à usage de bureau, service, industriel ou tertiaire : une surface de stationnement vélo représentant 1,5% de la surface de plancher,
- Pour les constructions à usage commerciaux : le nombre de places de vélo doit correspondre à 10% du nombre de clients et de salariés accueillis.

Deux-roues motorisés
Pour chaque établissement (ensemble d'habitation, bâtiments à usage de bureau, service, industriel, tertiaire, commerce), un nombre d'emplacement nécessaire au stationnement des deux roues motorisés doit être réalisé et doit être égal au moins à 20% du nombre total d'emplacements destinés au stationnement des véhicules par établissement.

Stationnement pour véhicules hybrides et électriques :
Pour chaque établissement comprenant un parc de stationnement de 40 places et moins, il est exigé :
- Pour les bâtiments industriels ou tertiaires : 10% des places du parc de stationnement devront être équipées d'un circuit électrique permettant la recharge des véhicules hybrides ou électriques,
- Pour les bâtiments à usage de services : 10% des places du parc de stationnement devront être équipées d'un circuit électrique permettant la recharge des véhicules hybrides ou électriques,
- Pour les commerces : 5% des places du parc de stationnement devront être équipées d'un circuit électrique permettant la recharge des véhicules hybrides ou électriques.

Pour chaque établissement comprenant un parc de stationnement de 41 places et plus, il est exigé :
- Pour les bâtiments industriels ou tertiaires : 20% des places du parc de stationnement devront être équipées d'un circuit électrique permettant la recharge des véhicules hybrides ou électriques,
- Pour les bâtiments à usage de services : 20% des places du parc de stationnement devront être équipées d'un circuit électrique permettant la recharge des véhicules hybrides ou électriques,
- Pour les commerces : 10% des places du parc de stationnement devront être équipées d'un circuit électrique permettant la recharge des véhicules hybrides ou électriques.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
Dans le cas d'extension de constructions existantes, les normes ci-dessus ne s'appliquent qu'aux extensions projetées.
Les normes ci-dessus seront arrondies au nombre entier le plus proche.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE U5. 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée d'au moins 6 m de largeur de plateforme.
Les impasses privées seront limitées à 60m de longueur sauf si elles sont équipées d'une aire de retournement.
Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération envisagée, assurer la sécurité des usagers de ces voies et satisfaire 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 se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de ralentir le ruissellement des eaux pluviales (revêtement poreux, revêtement stabilisé, pavés…).

ARTICLE U5. 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

▪ **Eau potable**
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

▪ **Eaux usées**
Les eaux usées doivent être rejetées au réseau public d'assainissement. Les effluents industriels doivent avoir subi un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

▪ **Réseau électrique**
Toute nouvelle construction ou reconstruction d'un bâtiment principal doit être raccordée au réseau d'électricité.

▪ **Eaux pluviales**
La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.

Pour toute construction neuve ou aménagement de plus de 10 m², excepté les piscines, un bassin de rétention des eaux pluviales avec limiteur de débit à 0,40 L/s sera exigé avec un cubage de 90l/m2 de surface imperméabilisée.

L'écoulement des eaux pluviales devra être dirigé et évacué dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales lorsqu'il existe ou bien être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés. En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

▪ **Collecte des ordures ménagères**
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.
La collecte des ordures ménagères sera réalisée conformément aux directives du Syndicat Mixte d'Elimination des Déchets (Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse).

▪ **Infrastructures et réseaux de communication électronique**
Toute nouvelle construction devra être, au minimum, raccordée au réseau ADSL.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U6

La zone U6 correspond principalement à une zone d'équipements collectifs et d'intérêt public.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE U6. 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	**X sous condition**	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x
	Restauration		x
	Commerce de gros		x
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x
	Hébergement hôtelier et touristique		x
	Cinéma		x
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	
	Salles d'art et de spectacles		x
	Equipements sportifs	x	
	Autres équipements recevant du public		x
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		x
	Entrepôt		x
	Bureau		x
	Centre de congrès et d'exposition		x

ARTICLE U6. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les dispositions générales du présent règlement sont applicables à la zone.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après et sous réserve des dispositions des PPR incendies de forêt et inondations et tout autre servitudes :

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service public,
- les constructions à usage d'habitation destinées à accueillir des logements de fonction nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition :
    - qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
    - ne portent pas atteinte au caractère du site,
    - qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone, et qu'ils soient limités au strict minimum.

Dans les zones soumises à des risques naturels d'inondations ou d'incendies de forêt, les prescriptions du PPR inondations et du PPR incendies de forêt s'appliquent.

ARTICLE U6. 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Prise en compte des îlots et voies concernées pour la préservation de la diversité commerciale en application des dispositions de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme :
Les rez-de-chaussée à usage de commerce des constructions existantes ne peuvent être transformés en logements :

- Sur l'ensemble des rez-de-chaussée des constructions dans les îlots identifiés,
- Sur l'ensemble des rez-de-chaussée des constructions donnants directement sur les voies identifiées.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE U6. 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat. Les règles d'implantations ci-dessous s'appliquent aussi aux changements de destination et d'affectation.

- ***Implantation des constructions***
    - ***Par rapport aux voies et emprises publiques***

Les bâtiments peuvent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 3 m de l'alignement des voies,

- 20 m de l'alignement de la RD 1009.

- ***Par rapport aux limites séparatives***

Les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives.
Les murs de remblais doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 m.
La distance (comptée horizontalement) de tout point d'un bâtiment à l'axe des berges doit être au moins égale à 10m.

- ***Les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

La distance séparant un mur de soutènement d'un bâtiment doit être soit à 5 m soit accolé au bâtiment.

· ***Hauteur des constructions***

La hauteur absolue des constructions, mesurée en tout point des façades du sol existant ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 15 m.
La hauteur frontale ou différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de l'ensemble de la construction (mesurée à partir du sol existant ou excavé) ne pourra excéder 16 m à l'égout du toit.

Sous réserve des dispositions contraires du PPRi :

- La hauteur des murs de soutènement, calculée à partir du terrain naturel, devra être limitée au strict minimum nécessaire à la construction ou à l'aménagement.
- La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 2 m. Le mur-bahut doit avoir une hauteur de 0,50 m à partir du sol existant.
- Toutefois, la hauteur des murs de clôtures pourra être de 2,5 mètres pour des raisons de sécurité.

ARTICLE U6. 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Tout projet dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes doit garantir une parfaite insertion à l'espace environnant dans lequel il s'inscrit, notamment par une homogénéité ou en harmonie avec le caractère, la volumétrie, les rythmes, les proportions, les matériaux et les couleurs qui constituent cet espace environnant.

Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparents, ou laissés apparents après recul ou retrait d'une construction, après rupture dans la continuité ou encore après édification d'une construction plus basse, doivent être traités avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elle.

→ **Les dispositions détaillées ci-après ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics**

▪ **Les toitures**

Les toitures traditionnelles et les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures seront sans décrochement inutile. Les terrasses « tropéziennes » sont interdites.

Toitures traditionnelles :

- Elles peuvent être à une ou plusieurs pentes (gouttereau sur rue).,
- La pente ne pourra excéder 30%,
- Les couvertures doivent être en tuiles canal,
- Le ton des toitures nouvelles doit s'harmoniser avec celui des vieilles toitures,

- Leur couleur sera celle des tuiles anciennes locales, l'emploi de tout autre matériau est interdit tant pour les bâtiments principaux que pour leurs annexes,
- Les toitures existantes en tuiles rondes doivent être conservées et en cas de réfection de toiture, seul ce matériau sera utilisé,
- La pose sur plaque ondulée en fibro-ciment est autorisée sous réserve de respecter le recouvrement normal des tuiles.

Toitures terrasses :
- Elles sont autorisées dans la limite de 30% de la surface totale de la toiture du bâtiment. Le restant de toiture devra respecter la règlementation définie pour les toitures traditionnelles,
- Toutefois, les toitures terrasses sont admises sur la totalité de la construction
- Les toitures terrasses végétalisées devront disposer d'une hauteur de terre végétale au minimum égale à 30 cm.

▪ Raccordements et éléments techniques
Les raccordements EDF, PTT, TV devront être réalisés en souterrain.
Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées.
Les panneaux solaires sont admis à la condition d'une bonne intégration paysagère.

▪ Murs de soutènement
Sous réserve des dispositions contraires du PPRi, ils devront être traités avec le même soin et en harmonie avec l'architecture et le paysage environnants.
Les enrochements, le béton brut et les placages de pierre sont interdits. Les gabions sont autorisés.

▪ Performances énergétiques et environnementales
Une conception bioclimatique des bâtiments devra être recherchée. La justification du respect ou non de ces critères devra être précisée dans le dossier de permis de construire ou la déclaration préalable.

▪ Les clôtures
Sous réserve des dispositions contraires du PPRi :
Les clôtures devront présenter une unité d'aspect depuis le domaine public. Elles seront constituées soit de haies vives, soit de claires-voies.
Le mur-bahut doit être soigneusement traité, en matériaux naturels.
Tout élément végétal artificiel constituant une clôture est interdit..
Les canisses et plastiques sont interdits.
Les panneaux en bois traités, PVC ou métal ajouré pourront être utilisés.
Les clôtures et les murs bahuts qui les soutiennent doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune locale.

ARTICLE U6. 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

▪ Les Espaces Boisés Classés
Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

▪ Préservation des arbres existants et nouvelles plantations
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement extérieures aux constructions doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 4 places de stationnement.

ARTICLE U6. 7 – STATIONNEMENT

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

Il est notamment exigé à cet effet :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement,
- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 1 place de stationnement pour 2 lits,
- Pour les établissements scolaires : 2 places de stationnement par classe.
- Pour les établissements recevant du public : 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

Les places de stationnement doivent respecter la norme de l'Association Française de Normalisation (AFNOR) et être directement accessibles par une voie privée ou publique.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places de stationnement devra être calibré en fonction de la nature du projet et du nombre de personnes accueillies.

Stationnement des deux roues :

Vélos
Le stationnement doit être situé au rez-de-chaussée du bâtiment, au premier sous-sol ou à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il peut être constitué de plusieurs emplacements situés à des endroits différents.
Il est exigé, pour les constructions à usage de bureau, service, tertiaire : une surface de stationnement vélo représentant 1,5% de la surface de plancher.

Deux-roues motorisés
Pour chaque établissement (bâtiments à usage de bureau, service, tertiaire), un nombre d'emplacement nécessaire au stationnement des deux roues motorisés doit être réalisé et doit être égal au moins à 20% du nombre total d'emplacements destinés au stationnement des véhicules par établissement.

Stationnement pour véhicules hybrides et électriques :
Pour chaque établissement comprenant un parc de stationnement de 40 places et moins, il est exigé :

- Pour les bâtiments tertiaires : 10% des places du parc de stationnement devront être équipées d'un circuit électrique permettant la recharge des véhicules hybrides ou électriques,
- Pour les bâtiments à usage de services : 10% des places du parc de stationnement devront être équipées d'un circuit électrique permettant la recharge des véhicules hybrides ou électriques.

Pour chaque établissement comprenant un parc de stationnement de 41 places et plus, il est exigé :

- Pour les bâtiments tertiaires : 20% des places du parc de stationnement devront être équipées d'un circuit électrique permettant la recharge des véhicules hybrides ou électriques,
- Pour les bâtiments à usage de services : 20% des places du parc de stationnement devront être équipées d'un circuit électrique permettant la recharge des véhicules hybrides ou électriques.

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

Dans le cas d'extension de constructions existantes, les normes ci-dessus ne s'appliquent qu'aux extensions projetées.
Les normes ci-dessus seront arrondies au nombre entier le plus proche.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE U6. 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée d'au moins 3,50 m de largeur de plateforme.
Les impasses privées seront limitées à 60m de longueur sauf si elles sont équipées d'une aire de retournement.
Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération envisagée, assurer la sécurité des usagers de ces voies et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.
Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées, doivent être adaptées aux opérations desservies.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de ralentir le ruissellement des eaux pluviales (revêtement poreux, revêtement stabilisé, pavés…).

ARTICLE U6. 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

▪ **Eau potable**
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

▪ **Eaux usées**
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.
Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

▪ **Eaux pluviales**
La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.
Pour toute construction neuve ou aménagement de plus de 10 m², excepté les piscines, un bassin de rétention des eaux pluviales avec limiteur de débit à 0,40 L/s sera exigé avec un cubage de 90l/m2 de surface imperméabilisée
L'écoulement des eaux pluviales devra être dirigé et évacué dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales lorsqu'il existe ou bien être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

▪ **Réseau électrique**
Toute nouvelle construction ou reconstruction d'un bâtiment principal doit être raccordée au réseau d'électricité.

▪ **Autres réseaux**
Les éventuels réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

▪ **Collecte des ordures ménagères**
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.
La collecte des ordures ménagères sera réalisée conformément aux directives du Syndicat Mixte d'Elimination des Déchets (Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse).

▪ **Infrastructures et réseaux de communication électronique**
Toute nouvelle construction devra être, au minimum, raccordée au réseau ADSL.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U7

La zone U7 correspond au camping.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE U7. 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article U7.2 sont interdites.

ARTICLE U7. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les dispositions générales du présent règlement sont applicables à la zone.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après et sous réserve des dispositions des PPR incendies de forêt et inondations et des servitudes :

- L'aménagement et l'extension des campings caravaning existants ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition :
    - qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
    - ne portent pas atteinte au caractère du site,
    - qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone et qu'ils soient limités au strict minimum.

Dans les zones soumises à des risques naturels d'inondations ou d'incendies de forêt, les prescriptions du PPR inondations et du PPR incendies de forêt s'appliquent.

ARTICLE U7. 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE U7. 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat. Les règles d'implantations ci-dessous s'appliquent aussi aux changements de destination et d'affectation.

· ***Implantation des constructions***

- ***Par rapport aux voies et emprises publiques***

Toutes les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

- ***Par rapport aux limites séparatives***

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.
La distance (comptée horizontalement) de tout point d'un bâtiment à l'axe des berges doit être au moins égale à 10m.

Distance par rapport aux vallons :
Nonobstant les dispositions règlementaires du PPR inondation, la distance (comptée horizontalement) de tout point d'un bâtiment aux berges, doit être au moins égale à 5m.

· ***Hauteur des constructions***

La hauteur absolue des constructions, mesurée en tout point des façades du sol existant ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 4 m.
La hauteur des piscines ne pourra excéder 0,60 m à partir du terrain naturel.

Sous réserve des dispositions contraires du PPRi :

- La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 2 m. Le mur-bahut doit avoir une hauteur de 0,50 m à partir du sol existant.

ARTICLE U7. 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

▪ **Les clôtures**

Sous réserve des dispositions contraires du PPRi :
Les clôtures devront présenter une unité d'aspect depuis le domaine public. Elles seront constituées soit de haies vives, soit de claires-voies.
Le mur-bahut doit être soigneusement traité, en matériaux naturels.
Tout élément végétal artificiel constituant une clôture est interdit..
Les canisses et plastiques sont interdits.
Les panneaux en bois traités, PVC ou métal ajouré pourront être utilisés.
Les clôtures et les murs bahuts qui les soutiennent doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune locale.

ARTICLE U7. 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE U7. 7 – STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les « deux-roues ») et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.
Il sera exigé, au minimum, 1 place de stationnement par emplacement.

Les places de stationnement doivent respecter la norme de l'Association Française de Normalisation (AFNOR) et être directement accessibles par une voie privée ou publique.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE U7. 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération envisagée, assurer la sécurité des usagers de ces voies et satisfaire 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 se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

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

Les déblais et remblais devront être stabilisés par des plantations variées.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de ralentir le ruissellement des eaux pluviales (revêtement poreux, revêtement stabilisé, pavés…).

ARTICLE U7. 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

▪ **Eau potable**
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

▪ **Eaux usées**
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

▪ **Réseau électrique**
Toute nouvelle construction ou reconstruction d'un bâtiment principal doit être raccordée au réseau d'électricité.

▪ **Eaux pluviales**
La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.
L'écoulement des eaux pluviales devra être dirigé et évacué dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales lorsqu'il existe ou bien être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

▪ **Collecte des ordures ménagères**
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.
La collecte des ordures ménagères sera réalisée conformément aux directives du Syndicat Mixte d'Elimination des Déchets (Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse).

▪ **Autres réseaux**
Toutes les installations devront être réalisées en souterrain.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U8

La zone U8 est destinée à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE U8. 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE U8. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les dispositions générales du présent règlement sont applicables à la zone.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition :
  - qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
  - ne portent pas atteinte au caractère du site,
  - qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone et qu'ils soient limités au strict minimum.

Dans les zones soumises à des risques naturels inondations, les prescriptions du PPR inondation s'appliquent.

ARTICLE U8. 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE U8. 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat. Les règles d'implantations ci-dessous s'appliquent aussi aux changements de destination et d'affectation.

- ***Implantation des constructions***
  - ***Par rapport aux voies et emprises publiques***

Toutes les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

- ***Par rapport aux limites séparatives***

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.
La distance (comptée horizontalement) de tout point d'un bâtiment à l'axe des berges doit être au moins égale à 10m.

- ***Distance par rapport aux vallons :***

Nonobstant les dispositions règlementaires du PPR inondation, la distance (comptée horizontalement) de tout point d'un bâtiment aux berges, doit être au moins égale à 5m.

· ***Hauteur des constructions***

La hauteur absolue des constructions, mesurée en tout point des façades du sol existant ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 4 m.
La hauteur des piscines ne pourra excéder 0,60 m à partir du terrain naturel.

Sous réserve des dispositions contraires du PPRi :

- La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 2 m. Le mur-bahut doit avoir une hauteur de 0,50 m à partir du sol existant.

ARTICLE U8. 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

▪ **Les clôtures**

Sous réserve des dispositions contraires du PPRi :
Les clôtures devront présenter une unité d'aspect depuis le domaine public. Elles seront constituées soit de haies vives, soit de claires-voies.
Le mur-bahut doit être soigneusement traité, en matériaux naturels.
Tout élément végétal artificiel constituant une clôture est interdit..
Les canisses et plastiques sont interdits.
Les panneaux en bois traités, PVC ou métal ajouré pourront être utilisés.
Les clôtures et les murs bahuts qui les soutiennent doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune locale.

ARTICLE U8. 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE U8. 7 – STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les « deux-roues ») et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.
Une place de stationnement sera prévue dans chaque emplacement.

Les places de stationnement doivent respecter la norme de l'Association Française de Normalisation (AFNOR) et être directement accessibles par une voie privée ou publique.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE U8. 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération envisagée, assurer la sécurité des usagers de ces voies et satisfaire 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 se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les déblais et remblais devront être stabilisés par des plantations variées.
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de ralentir le ruissellement des eaux pluviales (revêtement poreux, revêtement stabilisé, pavés…).

ARTICLE U8. 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

▪ **Eau potable**
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

▪ **Eaux usées**
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

▪ **Réseau électrique**
Toute nouvelle construction ou reconstruction d'un bâtiment principal doit être raccordée au réseau d'électricité.

▪ **Eaux pluviales**
La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'écoulement des eaux pluviales devra être dirigé et évacué dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales lorsqu'il existe ou bien être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés. En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

▪ **Collecte des ordures ménagères**
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.
La collecte des ordures ménagères sera réalisée conformément aux directives du Syndicat Mixte d'Elimination des Déchets (Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse).

▪ **Autres réseaux**
Toutes les installations devront être réalisées en souterrain.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est destinée à la protection et au développement de l'agriculture, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Elle comprend un secteur Ap spécifique pour la culture de plantes à parfum.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions, aménagements et occupations ou utilisations du sol non liés à une activité agricole ou pastorale, à l'exception, de ceux visés à l'article A 2.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les dispositions générales du présent règlement sont applicables à la zone.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après et sous réserve des dispositions des PPR incendies de forêt et inondations :

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur Ap :

- Les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à l'activité agricole,
- Les extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation, à condition :
    - Qu'elles soient accolées à la construction existante,
    - Que leur surface de plancher soit limitée à 20 % de la surface de plancher de la construction existante,
    - De ne pas compromettre les activités agricoles existantes et/ou la qualité paysagère du site,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et des paysages,
- Les travaux d'entretien et de réhabilitation des bâtiments existants à vocation non agricole ;
- Dans les sites de restanques, toute occupation de sol devra respecter le terrain naturel :
    - Les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum ;
    - Les dénivelés devront être aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes ;
    - L'implantation des constructions devra être adaptée au principe des restanques.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement indispensables et nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans

la zone, et qu'ils s'intègrent correctement dans le site et n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants.

Dans le secteur Ap :

- Les travaux de rénovation, de réhabilitation et d'entretien des constructions existantes,
- Les extensions mesurées des constructions existantes liées et nécessaires à l'activité de la culture de plantes à parfum à condition qu'elles soient limitées à 20 % de la surface de la construction existante,
- Les aménagements légers sans création de surface de plancher,
- Les affouillements et exhaussement du sol nécessaires à la réduction des risques.

Dans les zones soumises à des risques naturels d'incendies de forêt et/ou d'inondations, les prescriptions du PPR incendies de forêt et/ou du PPR inondations s'appliquent.

ARTICLE A 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

· ***Implantation des constructions***

- ***Par rapport aux voies et emprises publiques***

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m des voies et emprises publiques.
Les serres doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à leur hauteur.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans les marges de recul fixées ci-dessus.

- ***Par rapport aux limites séparatives***

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives.
Les serres doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à leur hauteur.
Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans la marge de recul fixée ci-dessus.

- ***Les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Les annexes et extensions des bâtiments à usage d'habitation existants doivent être accolées à la construction existante.

· ***Hauteur des constructions***

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

La hauteur frontale ou différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de l'ensemble de la construction (mesurée à partir du sol existant ou excavé) ne pourra excéder 9 m à l'égout du toit.
La hauteur des piscines ne pourra excéder 0,60 m à partir du terrain naturel.
La hauteur des annexes des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 3,5 m au faîtage.
La hauteur des murs d'encuvement des plans d'eau, bassins, etc... ne pourra excéder 2 m.

Sous réserve des dispositions contraires du PPRi :

- La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 2 m.
- La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,50 m.

La hauteur des serres, mesurée au faîtage, ne devra pas excéder 5 m.
Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

ARTICLE A 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les modifications, reconstructions ou constructions nouvelles, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains.

ARTICLE A 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'imperméabilisation des sols est interdite, à l'exception des emprises bâties autorisées dans la zone.

ARTICLE A 7 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

Les places de stationnement doivent respecter la norme de l'Association Française de Normalisation (AFNOR) et être directement accessibles par une voie privée ou publique.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération envisagée, assurer la sécurité des usagers de ces voies et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.
Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie.
L'imperméabilisation des voies de desserte des constructions est interdite excepté pour les voies en pente.

ARTICLE A 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

▪ **Eau potable**
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article A.2 peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage, conformément aux prescriptions réglementaires.

▪ **Eaux usées**
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation d'eaux usées traitées ou non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Une étude spécifique, à la parcelle, de l'aptitude des sols à l'assainissement devra être systématiquement réalisée, conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.

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

▪ **Eaux pluviales**
La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'écoulement des eaux pluviales devra être dirigé et évacué dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales lorsqu'il existe ou bien être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés. En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

▪ **Autres réseaux**
Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.
Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse-tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N délimite des zones naturelles et les zones forestières. Ce sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les dispositions générales du présent règlement sont applicables à la zone.

Dans la zone N les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après et sous réserve des dispositions des PPR incendies de forêt et inondations :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à l'exception des habitations ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les aménagements et les installations liées et nécessaires à la mise en valeur des sites en milieu naturel, à l'exclusion de tout hébergement ainsi que les stationnements qui leur sont nécessaires. Ces aménagements devront respecter le milieu naturel existant et ne pas dénaturer de par leur localisation et leur aspect le caractère des lieux ;

- Les extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation, à condition :
    - Qu'elles soient accolées à la construction existante,
    - Que leur surface de plancher soit limitée à 20 % de la surface de plancher de la construction existante,
    - De ne pas compromettre les activités agricoles existantes et/ou la qualité paysagère du site,

- Dans les sites de restanques, toute occupation de sol devra respecter le terrain naturel :
    - Les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum ;

  - Les dénivelés devront être aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes ;
  - L'implantation des constructions devra être adaptée au principe des restanques.
- Les travaux et aménagements destinés à pallier les risques,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
  - liés et nécessaires aux travaux et aménagements destinés à pallier les risques,
  - strictement indispensables et nécessaires aux constructions et leur desserte autorisées dans la zone.
  - intégrés correctement dans le site et n'entrainent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements publics et d'intérêt collectif,
- L'aménagement des chemins piétonniers,
- Les travaux et aménagements destinés à l'accueil ou à l'information du public, directement liés et nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces naturels,

Dans les zones soumises à des risques naturels d'incendies de forêt et/ou d'inondations, les prescriptions des PPR incendies de forêt et PPR inondations s'appliquent.

ARTICLE N 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

- ***Implantation des constructions***

- ***Par rapport aux voies et emprises publiques***

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m des voies et emprises publiques.
Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans la marge de recul fixée ci-dessus.

- ***Par rapport aux limites séparatives***

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives.
Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans la marge de recul fixée ci-dessus.

- ***Les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Les annexes et extensions des bâtiments à usage d'habitation existants doivent être accolées à la construction existante.

· ***Hauteur des constructions***

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne peut excéder 7 m.
La hauteur frontale ou différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de l'ensemble de la construction (mesurée à partir du sol existant ou excavé) ne pourra excéder 9 m à l'égout du toit.
La hauteur des piscines ne pourra excéder 0,60 m à partir du terrain naturel.
La hauteur des annexes des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 3,5 m au faîtage.
Les exhaussements de sol ne devront pas excéder 0,70 m.
Sous réserve des dispositions contraires du PPRi :

- La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 2 m.
- La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,50 m.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

· ***Emprise au sol des constructions***

Le coefficient d'emprise au sol des constructions et reconstructions est limité à 250 m²

ARTICLE N 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains.

ARTICLE N 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

▪ **Espaces Boisés Classés**

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

▪ **Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre**

Les espaces libres correspondant à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès, devront être traités en espaces verts.

▪ **Préservation des arbres existants et nouvelles plantations**

Dans la mesure du possible, les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises dans la zone, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE N 7 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.
Les places de stationnement doivent respecter la norme de l'Association Française de Normalisation (AFNOR) et être directement accessibles par une voie privée ou publique.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération envisagée, assurer la sécurité des usagers de ces voies et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.
Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie.

ARTICLE N 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

▪ **Eau potable**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.
En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article N.2 peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage, conformément aux prescriptions réglementaires.

▪ **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.
Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation d'eaux usées traitées ou non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

▪ **Eaux pluviales**

La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.
L'écoulement des eaux pluviales devra être dirigé et évacué dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales lorsqu'il existe ou bien être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.
En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

▪ **Autres réseaux**

Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.
Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse-tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

ANNEXES

1. LISTE DES ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI REMARQUABLE

– ANNEXE –

ELEMENTS BÂTIS REMARQUABLES

L.151-19° DU CODE DE L'URBANISME

Selon l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :
« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

L'identification des éléments du patrimoine bâti remarquable de la commune est réalisée graphiquement, sur le plan de zonage du PLU, et fait l'objet d'une fiche descriptive qui permet de justifier les mesures de protection.

Initialement, ces mesures n'ont de valeur que de recommandation. Les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de supprimer ou de modifier un élément identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux.

Dans certain cas néanmoins, des éléments de patrimoine bâti remarquable nécessitent un niveau de protection plus fort, imposant des prescriptions aux demandeurs. Ce niveau de protection est alors indiqué dans la fiche et dans le règlement du PLU.

Le repérage et l'institution d'une protection au titre du L.151-19 Code de l'Urbanisme permet de compléter les servitudes actuellement instaurées sur le territoire communal – monuments historiques (classés ou inscrits), sites et monuments naturels...

NIVEAU DE PROTECTION

Type 1
Valeur uniquement de recommandation ; les travaux, installations et aménagements qui ont pour effet de supprimer ou modifier l'élément identifié doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

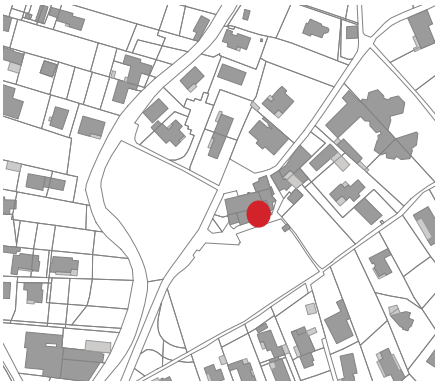
Type 2
L'élément identifié doit être préservé dans sa volumétrie d'origine. L'équilibre entre les espaces naturels et minéralisés doit être préservé.
Les arbres seront préservés. Si pour des raisons phytosanitaires, leur abattage s'avérerait indispensable, ils seront remplacés par des sujets identiques (hauteur, circonférence, espèce...).
Les travaux, installations et aménagements à venir seront limités et ne devront pas remettre en cause l'équilibre architectural du bâtiment et son aspect originel.

Type 3
Protection forte ; l'ensemble de l'élément identifié doit être préservé dans son aspect originel et avec ses caractéristiques architecturales ou naturelles initiales.

N°	Désignation	Parcelle cadastrale Localisation	Description - Particularité - Intérêt	Prescriptions au PLU
1	Église Saint-Pierre	Section J - Parcelle n°265 Quartier Saint-Pierre	Élément structurant témoin de l'architecture et du patrimoine communal dans le village.	Type 3

Représentation

Photo aérienne


Cadastre

N°	Désignation	Parcelle cadastrale Localisation	Description - Particularité - Intérêt	Prescriptions au PLU
2	Bunker italien	Section B - Parcelle n°2298 Quartier du Castellaras	Élément témoin de l'histoire de la commune.	Type 2

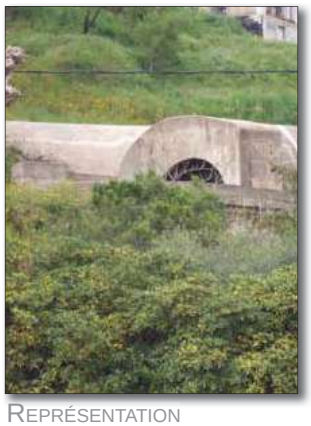
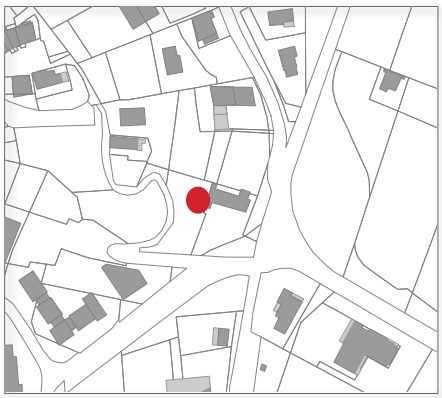

Représentation

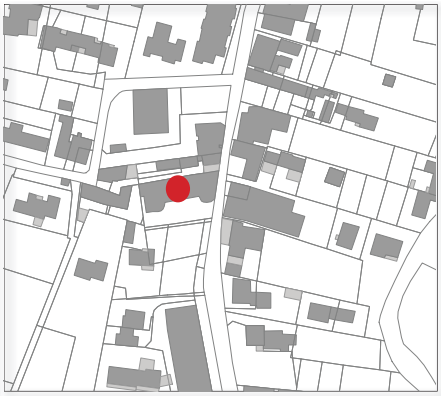
Photo aérienne


Cadastre

N°	Désignation	Parcelle cadastrale Localisation	Description - Particularité - Intérêt	Prescriptions au PLU
3	Château	Section B - Parcelle n°2565 Quartier du Château	Élément symbolique témoin de l'architecture et du patrimoine du quartier.	Type 1

Représentation

Photo aérienne


Cadastre

N°	Désignation	Parcelle cadastrale Localisation	Description - Particularité - Intérêt	Prescriptions au PLU
4	Le Bastidon	Section H - Parcelle n°979 Quartier du Bastidon	Bâti et parc remarquables.	Type 2

Représentation

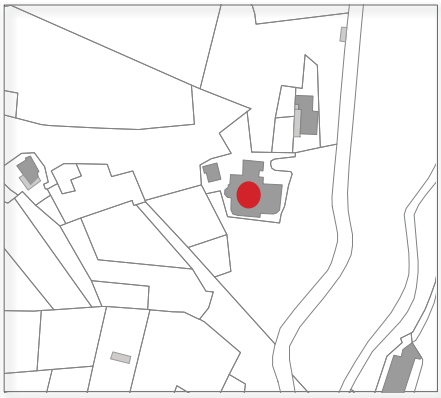
Photo aérienne

Cadastre

N°	Désignation	Parcelle cadastrale Localisation	Description - Particularité - Intérêt	Prescriptions au PLU
5	Les Terres Blanches	Section A - Parcelle n°616 Quartier des Terres Blanches	Bâti et parc remarquables. Espace caractéristique à préserver et mettre en valeur.	Type 2

Représentation

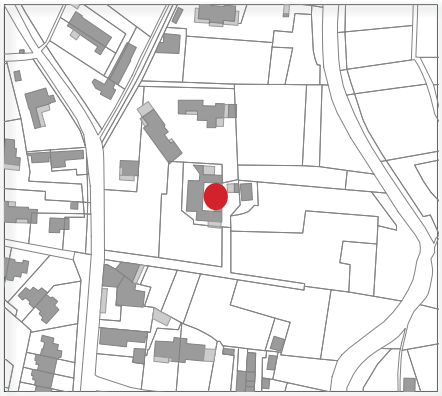
Photo aérienne


Cadastre

N°	Désignation	Parcelle cadastrale Localisation	Description - Particularité - Intérêt	Prescriptions au PLU
6	Le Mas Magnanosc	Section J - Parcelle n°109 Quartier des Arrosables	Élément structurant témoin de l'architecture et du patrimoine communal dans le village.	Type 2

Représentation

Photo aérienne


Cadastre

N°	Désignation	Parcelle cadastrale Localisation	Description - Particularité - Intérêt	Prescriptions au PLU
7	Le Canal du Béal et le barrage	Quartier du Bastidon	Élément structurant du patrimoine sur la Plaine de la Siagne.	Type 3

Représentation

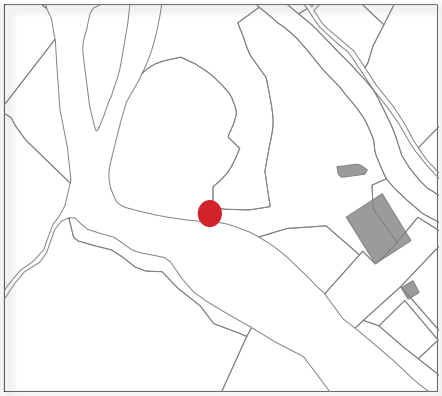
Photo aérienne

Cadastre

N°	Désignation	Parcelle cadastrale Localisation	Description - Particularité - Intérêt	Prescriptions au PLU
8	Enrochements du Béal	Quartier de l'Ecluse	Élément structurant du patrimoine sur la Plaine de la Siagne.	Type 3

Représentation

Photo aérienne


Cadastre

N°	Désignation	Parcelle cadastrale Localisation	Description - Particularité - Intérêt	Prescriptions au PLU
9	Martelière du Béal	Quartier de l'Ecluse	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine communal	Type 3

Représentation

Photo aérienne

Cadastre

N°	Désignation	Parcelle cadastrale Localisation	Description - Particularité - Intérêt	Prescriptions au PLU
10	Vieilles maisons du quartier des Mîtres	Section I - Parcelle n° 93-94-95-96-216-217-218-220-221-223-275-331-332	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine communal	Type 1

Représentation

Photo aérienne

Cadastre

N°	Désignation	Parcelle cadastrale Localisation	Description - Particularité - Intérêt	Prescriptions au PLU
11	Puits Saint-Pierre	Section J - Parcelle n°344 Quartier St-Pierre	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine communal	Type 3

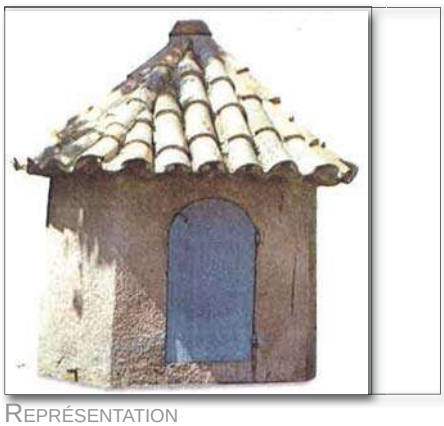

Représentation

Photo aérienne

Cadastre

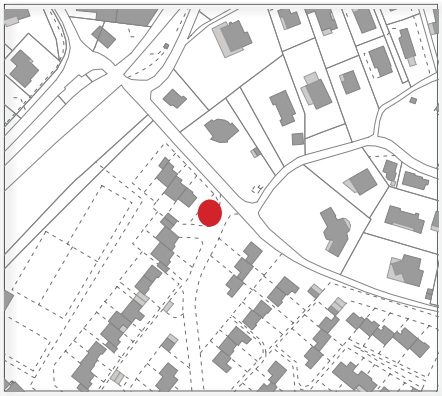
N°	Désignation	Parcelle cadastrale Localisation	Description - Particularité - Intérêt	Prescriptions au PLU
12	Puits des Tapets	Quartier des Tapets - Section A - Parcelle n°72	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine communal	Type 3

Représentation

Photo aérienne

Cadastre

N°	Désignation	Parcelle cadastrale Localisation	Description - Particularité - Intérêt	Prescriptions au PLU
13	Puits-noria des Fermes	Section H- Parcelle n°962 Quartier des fermes	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine communal	Type 3



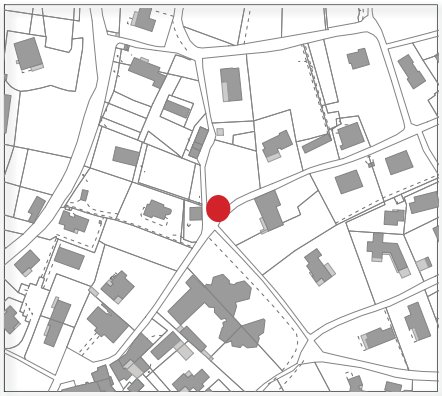
N°	Désignation	Parcelle cadastrale Localisation	Description - Particularité - Intérêt	Prescriptions au PLU
14	Oratoire Sainte-Thérèse	Quartier des Mîtres - Section I	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine communal	Type 3

Représentation

Photo aérienne

Cadastre

N°	Désignation	Parcelle cadastrale Localisation	Description - Particularité - Intérêt	Prescriptions au PLU
15	Croix de mission	Section I- Parcelle n°262 Quartier Saint-Pierre	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine communal	Type 3



2. CAHIER DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES POUR LOCAUX COMMERCIAUX

CAHIER DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES POUR LOCAUX COMMERCIAUX

I. Devantures

Implantation de la devanture :

- Les devantures doivent laisser libre la limite entre deux immeubles lorsque le commerce se situe sur deux immeubles voisins et ne pas déborder sur les parties ou étages affectés à l'habitation.
- Si deux commerces sont au rez-de-chaussée du même immeuble, leurs devantures doivent être en harmonie.
- Les saillies disproportionnées sont interdites. Les seuls éléments autorisés en saillie dans une limite respectable sont les devantures en coffrage, les stores, les marquises et les enseignes.
- Les portes d'entrée d'immeuble doivent être dissociées des devantures commerciales. Les encadrements des baies, bandeaux d'étage et décors en relief doivent rester apparents.

Type de devanture : Les devantures peuvent être réalisées en feuillure ou en applique (coffrage). Les vitrines doivent s'inscrire dans les baies et ne pas se situer au nu extérieur des murs.

Matériaux et coloris : Les percements réalisés, les matériaux et les coloris employés doivent être en harmonie avec le reste de la façade existante.

- Les matériaux préconisés pour une devanture en coffrage sont le bois avec une peinture laquée. L'acier et l'aluminium sont autorisés si la qualité est suffisante et l'utilisation motivée. Les matériaux réfléchissants ou brillants sont interdits sur de grandes surfaces. L'utilisation de carrelage est interdite.
- Les coffrages sont interdits sur les immeubles présentant un intérêt patrimonial.
- Les détériorations sont moins visibles sur les coloris sobres et mats.
- Les couleurs trop foncées sont à proscrire.
- Les couleurs vives sont autorisées sur de petites surfaces pour souligner certains effets.
- Une continuité harmonieuse avec les façades voisines existantes doit être recherchée.

II. Eclairage et équipements techniques

- Les liserés lumineux sont déconseillés.
- Les coffrets de branchement doivent être discrets et encastrés dans la devanture.
- Les climatiseurs doivent être intégrés dans la maçonnerie des baies ou dans les baies mais de doivent pas dépasser le nu extérieur des murs.
- Les coffrets techniques et boites aux lettres doivent s'intégrer directement dans la devanture du commerce et ne doivent pas dépasser de l'épaisseur de la devanture. Un dépassement de 10 cm maximum est autorisé pour les boites aux lettres.

III. Dispositifs de fermeture et de protection

- Les éléments constituant le dispositif de fermeture (grille, etc.) ne doivent pas dépasser sur le domaine public du nu extérieur de la façade, ils doivent être axés sur la baie commerciale. Le rideau de fermeture devra être placé de préférence à l'intérieur, derrière la vitrine.
- Les stores seront obligatoirement mobiles et repliables.

3. GUIDE POUR LES FAÇADES COMMERCIALES EN CENTRE-ANCIEN – CAUE06

FAÇADES COMMERCIALES EN CENTRE ANCIEN

CAUE
Alpes-Maritimes

INTRODUCTION

L'aménagement et la conception des façades commerciales, ces fameuses « vitrines » inscrites désormais de manière indélébile dans l'histoire de la ville, sont aujourd'hui le fruit d'une réflexion, voire d'une réglementation, dont le but légitime est de dégager une cohérence et un équilibre dans la lecture de nos centres anciens.

Longtemps l'exclusivité des exploitants, des « designers » ou autres créateurs d'enseignes commerciales, cette science empirique de la « vitrine » s'est très souvent articulée, au même titre d'ailleurs que la publicité urbaine, autour des seuls critères de la lisibilité et de la signalétique, voire de l'ostentation : l'impact visuel était censé être proportionnel à la dure compétition commerciale et le chiffre d'affaires virtuel proportionnel à la surface d'exposition.

Ce remodelage des soubassements d'une architecture plusieurs fois séculaire, cet étalage de verre, de lumière, de caissons, de drapeaux, de logos ou autres artifices, ce nivellement des centres anciens derrière des enseignes et des visuels identiques quels que soient les sites urbains, ont fini par alerter les défenseurs du patrimoine qui ont souhaité privilégier une approche différente, pour une stratégie visuelle plus mesurée, plus conforme à l'histoire de nos centres anciens.

C'est l'objet de cette plaquette, que de proposer une palette de précautions dans l'aménagement des devantures commerciales.

1. PRÉAMBULE

Des précautions sont nécessaires dans l'élaboration d'une devanture commerciale : au-delà de l'appréciation de l'état des lieux et des sondages éventuels, elles concernent des paramètres comme la reconnaissance de la composition et de l'architecture de l'immeuble, voire de la rue s'il s'agit d'un quartier remarquable, la définition et l'emplacement de la « vitrine » ou de la baie commerciale, le choix des matériaux et des couleurs et bien sûr, des enseignes, protections et éclairages.

2. RECONNAÎTRE L'ARCHITECTURE

L'aménagement des commerces entraîne souvent des modifications de la structure et de la modénature de la façade initiale, voire une rupture dans l'harmonie générale de l'immeuble : il convient donc d'analyser l'immeuble dans son ensemble et de l'identifier, c'est-à-dire d'en cerner le style, l'époque de construction, les matériaux et la décoration.

Il s'agira alors de privilégier un aménagement fidèle à la typologie de la construction plutôt qu'à des « modes » souvent éphémères et extravagantes en matière d'architecture commerciale et d'apprécier le futur impact du projet sur l'ensemble.

3. DÉFINIR L'EMPLACEMENT ET LA FORME DE LA « VITRINE »

Il convient, dans le projet de « vitrine » (c'est-à-dire la définition des vides et des pleins de la devanture), de définir des tracés régulateurs en harmonie avec la composition de l'immeuble.

Ces tracés régulateurs peuvent être :

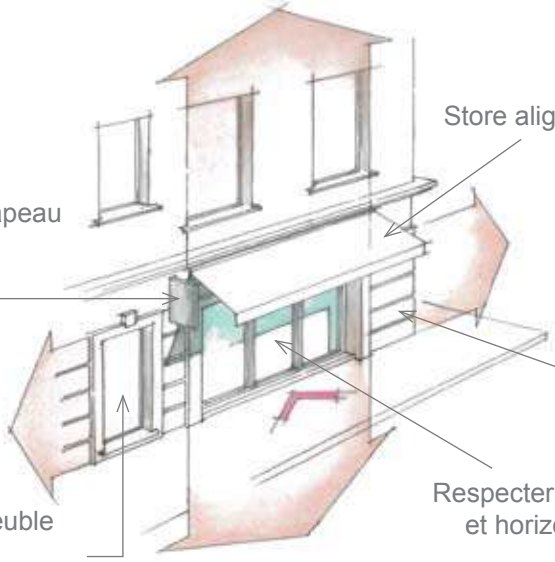
- verticaux et offrent un canevas pour l'emplacement des baies, trumeaux et piédroits,
- horizontaux et permettent de figer les alignements et les hauteurs.

Les tracés régulateurs

Les tracés verticaux

Les tracés horizontaux

A partir de cette analyse du site et sous réserve d'en préserver la spécificité, tous les scénarii sont possibles (vitrine en feuillure, en applique, en mur rideau, création d'un porche, etc.) avec les attentions suivantes :



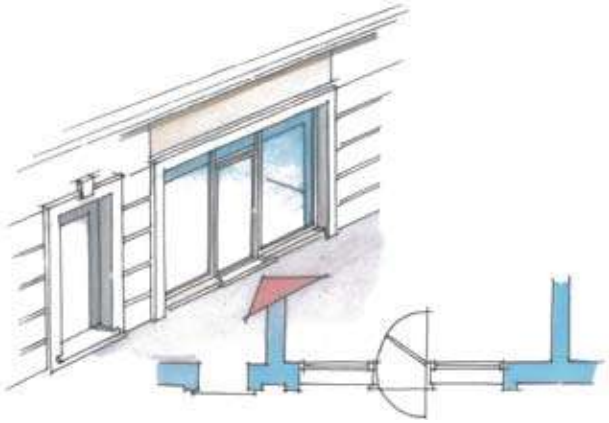
- quand la porte d'entrée de l'immeuble jouxte le commerce, l'aménagement de la devanture doit alors en être dissocié autant que possible,
- quand le commerce s'étend sur plusieurs niveaux, il faut éviter le traitement vertical de la devanture qui ne pourra se développer sur tous les étages concernés,

⊙ quand le commerce s'étend horizontalement sur deux immeubles distincts, la vitrine ne doit pas générer d'incohérence architecturale,

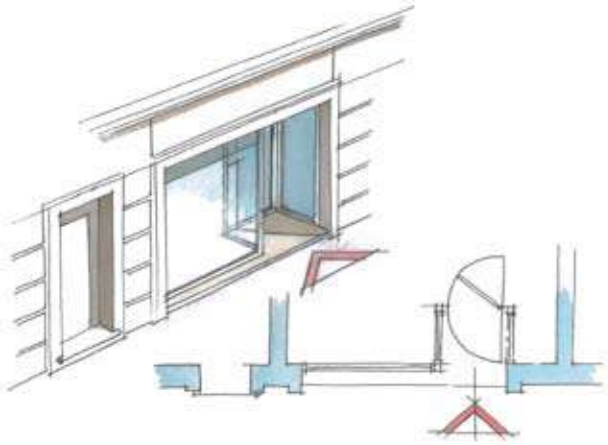
⊙ quand on rénove un commerce existant où l'objectif était d'optimiser les surfaces des vitrines, on peut imaginer reconstituer le caractère architectural initial : pilastre, moulure et corniche, etc.

4. LA DEVANTURE EN FEUILLURE

La vitrine en feuillure, avec un ensemble menuisé inséré dans les trumeaux maçonnés ou bien aligné au nu intérieur des murs, est en général (sous réserve de respecter les tracés régulateurs de l'immeuble), la solution souvent la plus harmonieuse vis-à-vis de l'architecture et la spécificité typologique de l'immeuble.



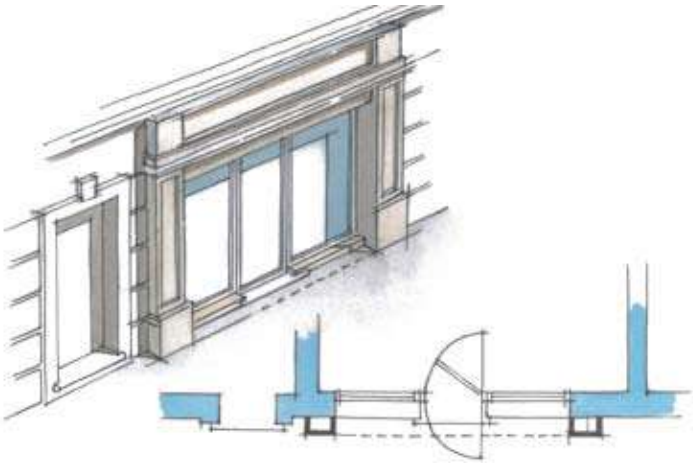
Devanture en feuillure



Devanture en feuillure avec création d'un porche

5. LA DEVANTURE EN APPLIQUE

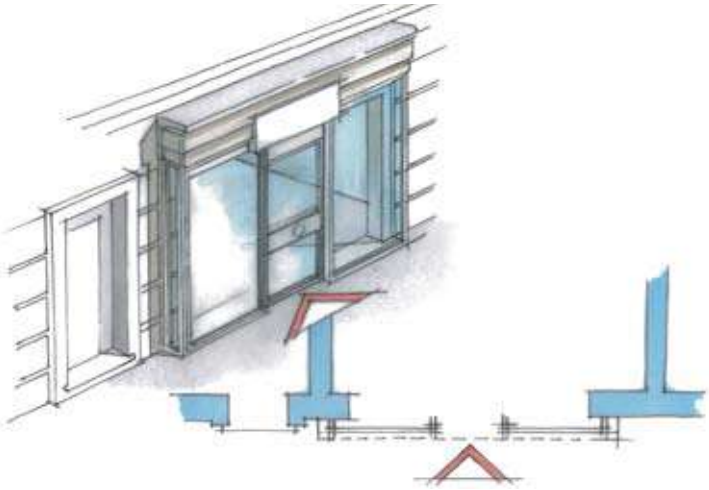
Elle est constituée d'un coffrage périphérique en saillie par rapport au nu de la façade, sorte de « portique » rapporté qui permettait à l'origine de loger des volets de fermeture. Si dans le cadre de devantures anciennes, il est conseillé de maintenir et de restaurer ces éléments, pour de nouvelles créations, on prendra le soin d'éviter une trop grande saillie du coffrage, de toujours veiller au respect des tracés régulateurs tout en évitant d'intégrer dans ces portiques : porte d'entrée de l'immeuble, pilastre ou autre décor significatif des façades.



Devanture en applique

6. LA DEVANTURE EN MUR RIDEAU

Il s'agit là d'un exercice délicat en centre ancien, un rideau de verre venant « occulter » la façade initiale. Il est vrai que par transparence, cette façade n'a pas totalement disparu, mais attention aux jeux de lumière et autre contre-jour qui peuvent totalement dénaturer la typologie initiale du bâtiment.



Devanture en mur rideau

7. LES MATÉRIAUX ET LES COULEURS

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis en harmonie avec ceux de la façade : plus l'immeuble est ancien, plus des mesures dérogatoires vis-à-vis de cet axiome sont difficiles à imaginer.

L'utilisation de bois, pierre naturelle, métal ou autre est possible, à condition qu'ils soient de qualité, résistants aux intempéries pour la pérennité de la vitrine, dans un domaine où le soin du détail et le travail de finition sont essentiels.

Les couleurs seront définies dans un souci d'équilibre entre les contraintes de communication du commerce et la palette de l'immeuble. On évitera les couleurs criardes, mais pas nécessairement les couleurs intenses si elles participent à la lecture globale du site.

Les menuiseries seront adaptées au type de devanture pressenti et leur dessin composé en fonction de l'aménagement du commerce (porche, vitrine intérieure etc.), en évitant toutefois les vitrines ouvrantes, les trop petites sections de vitrage et couleurs claires des huisseries.

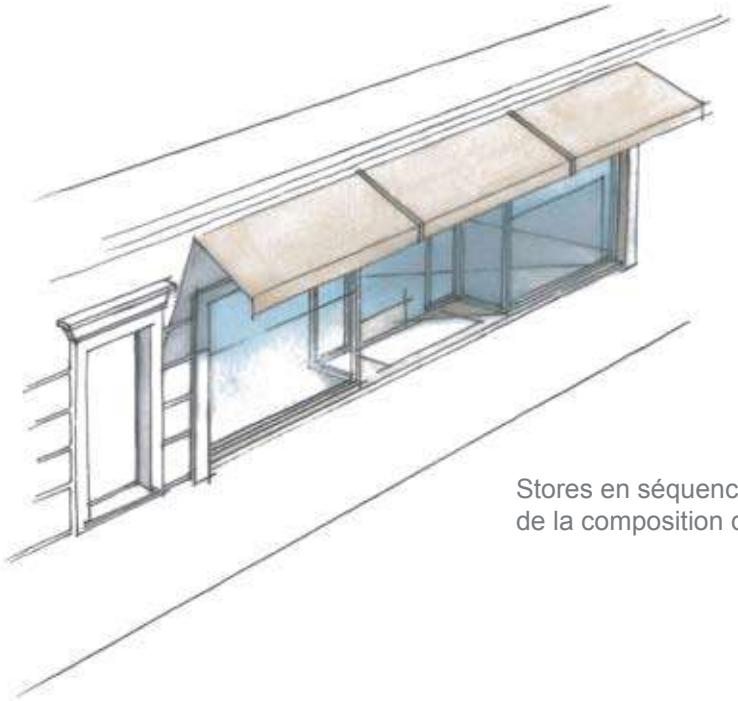
8. LES ÉLÉMENTS DE FERMETURE

Grilles métalliques à mailles ajourées ou perforées permettant l'éclairage nocturne, vitrines anti-effraction, grilles artisanales ou extensibles, volets, etc., pas de préjugés, mais les recommandations suivantes :

- bien intégrer le caisson de volet roulant dans le tableau de la baie
- éviter les rideaux métalliques à lames pleines
- placer le rideau de préférence à l'intérieur, derrière la vitrine
- imaginer le vieillissement de la fermeture, y compris les désordres ponctuels (animaux, tags, etc.)

9. LES ÉLÉMENTS DE PROTECTION ET LES STORES

Là encore de simples recommandations :



Stores en séquences tenant compte de la composition de la vitrine

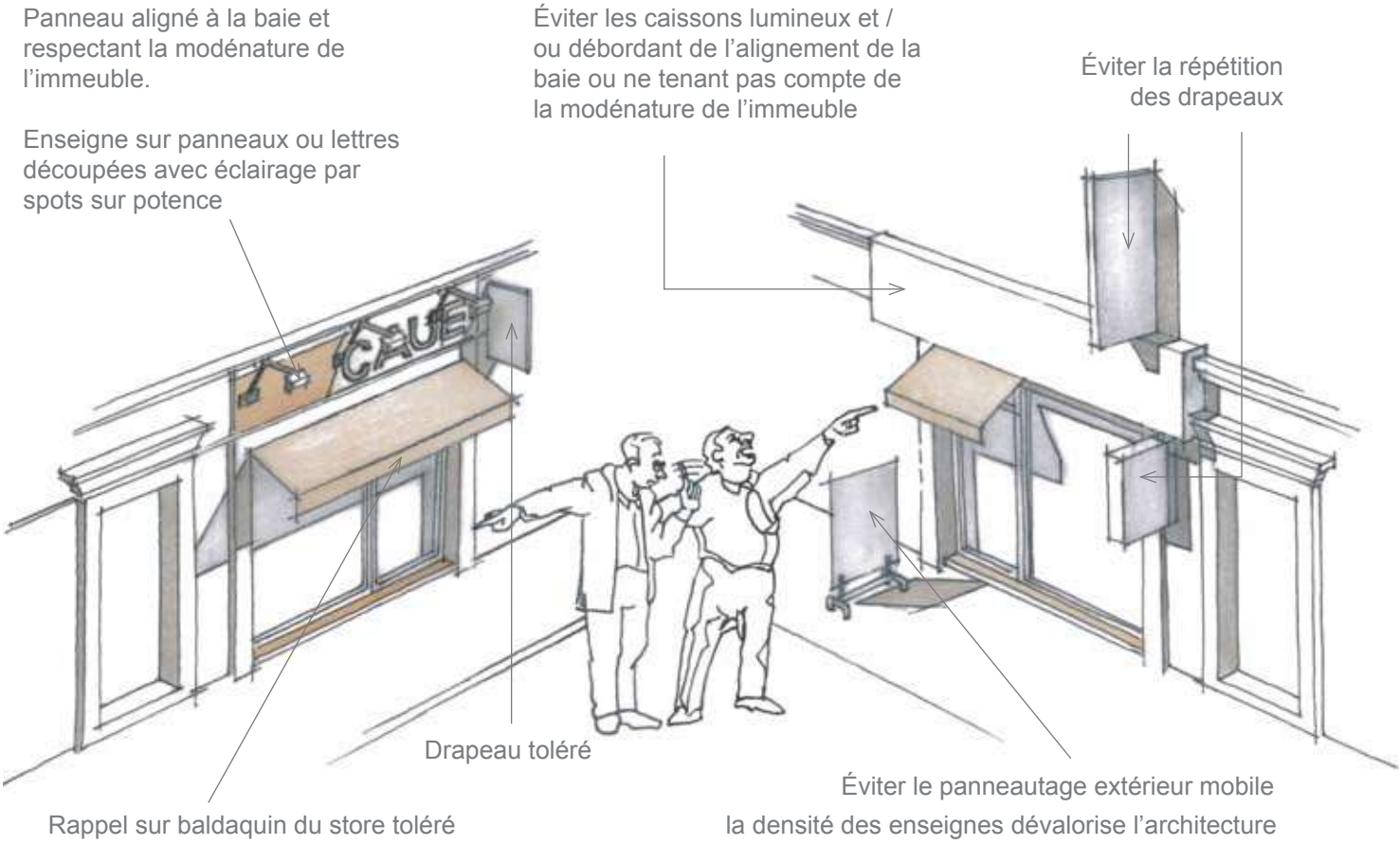
- les stores seront obligatoirement mobiles et repliables,
- ils peuvent être imaginés en « séquence », plutôt qu'un trop grand linéaire dans le cadre de vitrine importante,
- les stores seront plus volontiers installés en tenant compte de la composition de la vitrine : alignés aux baies, sans déborder sur la porte d'entrée de l'immeuble ou recouvrir un élément de décor de la façade (pilier d'angle, pilastre, etc.),
- l'inscription commerciale sera raisonnable, seulement envisageable sur le lambrequin du store,
- les stores en corbeille semblent peu adaptés, voire interdits dans certaines zones (problème de cohérence esthétique en position repliée)

10. LES ENSEIGNES ET L'ÉCLAIRAGE

On évitera les enseignes en caissons lumineux, ainsi que des dimensions démesurées trahissant l'architecture et la modénature des immeubles. De même, inutile de densifier les enseignes, par une juxtaposition de panneaux ou de drapeaux qui ne sont pas forcément synonymes d'une bonne communication.

On veillera à respecter certains critères, comme :

- une dimension adaptée de l'enseigne, alignée à la baie du commerce et s'intégrant dans le rythme horizontal de la façade,
- l'enseigne sera réalisée sur un panneau d'épaisseur modérée et/ou en lettres découpées et elle sera plus volontiers éclairée par des spots sur potence,
- les enseignes en drapeau et le rappel de la dénomination commerciale sur le baldaquin du store sont tolérés



CONCLUSION

On retiendra cependant, même pour des ouvrages qui semblent anodins pour faire partie depuis longtemps de la mémoire collective, la nécessité de prendre un certain nombre de précautions, d'évaluer tous les paramètres et de toujours s'entourer d'intervenants spécialisés, aussi bien sur des critères techniques que juridiques.

Enfin, si l'on devait conclure sur une seule vertu à privilégier dans la conception de la devanture commerciale, ce serait la prudence, comme le nécessaire devoir de réserve dans les centres anciens, dans un contexte commercial où de toute façon, la signalétique in situ n'est plus qu'un atout parmi d'autres dans la communication actuelle.

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement des Alpes-Maritimes
26, quai Lunel - 06300 Nice
Tel.04 92 00 38 38 Fax. 04 92 00 38 30
caue06@aol.com
www.caue06.fr

CAUE06 03/2012