PLU

La Roquette-sur-Siagne

4

REGLEMENT & LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

PLU approuvé le	27/07/2017
Modification simplifiée n°1 approuvée le	23/08/2018
Modification n°1 approuvée le	16/01/2020
Modification n°2 approuvée le	30/03/2021
Déclaration de Projet n°1 approuvée le	01/09/2022
Modification n°3 approuvée le	01/09/2022
Modification n°4 approuvée le	29/01/2026

CITADIA

SOMMAIRE

..... 1
SOMMAIRE 2
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES 3
CHAPITRE 2 : LES ZONES URBAINES 28
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 28
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 35
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD 52
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 61
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI 66
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ 73
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT 79
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UO 86
CHAPITRE 3 : LES ZONES A URBANISER 87
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU 87
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU 96
CHAPITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES 103
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 103
CHAPITRE 5 : LES ZONES NATURELLES 109
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 109
CHAPITRE 7 : ANNEXE AU REGLEMENT DE LA ZONE A 114
CHAPITRE 8 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES 115
ANNEXE : NUANCIERS 118
ANNEXE : HAIES VEGETALES ARTIFICIELLES 122
ANNEXE : LISTE DES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE 123

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

Nota Bene : le Plan Local d'Urbanisme ayant été prescrit avant l'entrée en vigueur au 1er janvier 2016 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, celui-ci n'est pas intégralement concerné par la recodification du Code de l'urbanisme. Au titre de l'article 12 du décret précité, les dispositions des articles R123-1 à R123-14 demeurent applicables dans leur écriture préalable au 1er janvier 2016.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de La Roquette sur Siagne.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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.

1. **Les zones urbaines** dites zones U auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 2 sont:
   - la zone UA délimitée par un tireté est repérée par l'indice UA au plan ;
   - la zone UB délimitée par un tireté est repérée par l'indice UB au plan ;
   - la zone UC délimitée par un tireté est repérée par l'indice UC au plan ; elle comprend un secteur UCa et un secteur UCb ;
   - la zone UD délimitée par un tireté est repérée par l'indice UD au plan ; elle comprend un secteur UDp ;
   - la zone UE délimitée par un tireté est repérée par l'indice UE au plan ;
   - la zone UI délimitée par un tireté est repérée par l'indice UI au plan ;
   - la zone UZ délimitée par un tireté est repérée par l'indice UZ au plan ; elle comprend un secteur UZa.
   - La zone UT délimitée par un tireté est repérée par l'indice UT au plan.
   - la zone UO délimitée par un tireté est repérée par l'indice UO au plan.

2. **Les zones à urbaniser** dites zones AU auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 3 sont :
   - la zone 1AU, délimitée par des tirets, est repérée par l'indice 1AU au plan ; elle comprend les secteurs 1AUh et 1AUt.
   - la zone 2AU, délimitée par des tirets, est repérée par l'indice 2AU au plan ; elle comprend les secteurs 2AUa et 2AUh.

3. **Les zones agricoles**, dites zones A, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 4 :
   - la zone A délimitée par un tireté est repérée par l'indice A au plan elle comprend un STECAL Af; ;

4. **Les zones naturelles**, dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 5 sont :
   - la zone N délimitée par un tireté est repérée par l'indice N au plan. Elle comprend le secteur Nl.

5. Les documents graphiques comportent également :
   - des terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
   - des éléments patrimoniaux bâtis ou végétaux identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 ;

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- des espaces verts protégés définis au titre de l'article L151-23 pour des motifs d'ordre paysagers ;
- les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- des servitudes définies à l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme concernant la réalisation des objectifs de mixité sociale(MS) et concernant la localisation probable d'un espace public (PEP) ;
- les pistes DFCI ;
- un périmètre d'application d'une norme de réalisation de mixité sociale applicable aux programmes de logements au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme ;
- les périmètres des secteurs concernés par un risque naturel (inondation-incendie) ;
- des zones non aedificandi* ;

ARTICLE 3 – OPPOSITION A L'ARTICLE R123-10-1

L'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement s'oppose à ce principe dans toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme à l'exception des secteurs de projets concernés par l'application d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 4 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE ET A L'HABITAT

Au titre de l'article L151-15 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 ».

Les périmètres d'application d'une norme de réalisation de mixité sociale applicable aux programmes de logement, sont portés aux documents graphiques. Ils sont repérés par un liseré jaune. Il s'agit des zones : UA, UB, UC, UD, UO, 1AU et 2AU.

Pour tout programme de logements :
- compris entre 200 à 500 m² et composés d'au moins 3 logements, il sera exigé 30% de logements sociaux ;
- compris entre 501 à 1000 m² et composés d'au moins 3 logements, il sera exigé 40% de logements sociaux ;
- supérieur à 1001 m² et composés d'au moins 3 logements, il sera exigé 50% de logements sociaux.

A titre indicatif un seuil maximal de 20% est fixé pour les logements PSLA et BRS.

Dans la zone 1AUh relative à l'OAP village, ces dispositions s'appliquent à l'échelle globale du projet d'aménagement, et non à l'échelle de chaque programme de logements.

Pour le calcul du nombre de logements sociaux réglementairement exigé, il convient d'arrondir :

- au nombre supérieur de manière systématique dès que 30% de logements sociaux sont exigés

Exemple : une opération comprenant 23 logements pour une surface de plancher globale supérieure à 1001 m² devra comprendre un nombre de logements sociaux défini selon le calcul suivant :23 x 0,50 = 11,5
Il convient d'arrondir à l'unité supérieure, soit 12 logements.

Au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme :
« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :
[…] ***4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit****. »*

Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame hachurée bleue et un numéro. Ce numéro renvoie à la liste qui figure ci-dessous.

La servitude est levée après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis ci-dessus, soit par cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements conventionnés à un des organismes mentionnés à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation.

N°	Localisation	Zone PLU	Superficie	Programme de logements
MS-01	Chemin des Roques	UCb	1 546 m²	Réalisation d'opération d'habitat dont la part réservée aux logements conventionné est fixée à 100% des logements **(50% minimum de PLAI)**
MS-02	RD 9	UO	1 428,5 m²	Opération d'habitat dont la part réservée au logement social est de 50% des logements
MS-03	Chemin de Meaynes	2AUh	20 408 m²	Opération d'habitat dont la part réservée au logement social est de 40% des logements
MS-04	Chemin de Meaynes	2AUh	20 320 m²	Opération d'habitat dont la part réservée au logement social est de 40% des logements
MS-06	Extension ouest village	1AUh	27 304 m²	Opération d'habitat dont la part réservée au logement social est de 40% des logements
MS-07	Entrée Ouest commune – St Louis	UB	11 941 m²	Opération d'habitat dont la part réservée au logement social est de 60% des logements
MS-08	Panoramic	1AUh	10 913 m²	Opération d'habitat dont la part réservée au logement social est de 50% des logements

Typologie de logements sociaux à produire

Dans ces différents périmètres et emplacements réservés pour mixité sociale, la répartition des logements sociaux doit respecter celle fixée par le Programme Local de l'Habitat ou, à défaut, permettre de produire du logement social de type PLAI et de PLUS.

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EMPLACEMENTS RESERVES POUR VOIES ET OUVRAGES PUBLICS

Sans objet

ARTICLE 6 – REGLES COMMUNES & MODALITES D'APPLICATION DES REGLES

Adaptations mineures

Les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Règles communes & Modalités d'applications des règles des articles 3

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les constructions contiguës au Domaine Public Départemental devront également respecter les dispositions définies dans le Règlement Départemental de Voirie des Alpes-Maritimes, relatives aux marges de recul (plantations, constructions excavation et exhaussements…) et en matière de gestion des eaux pluviales. Celui-ci est annexé au PLU.

Les accès aux équipements de Défense de la Forêt contre l'incendie (pistes, poteaux incendies, citernes doivent être maintenus libres.

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut donc être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic...

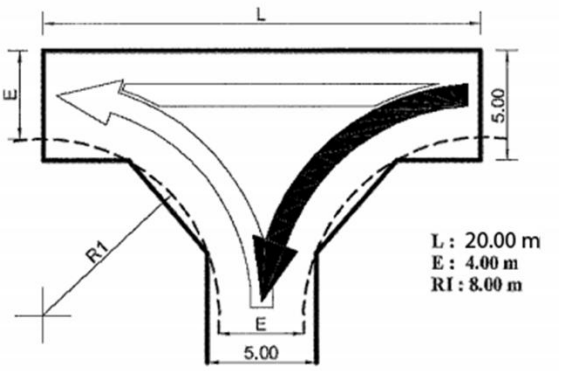
Les voies de desserte doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement et permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Il convient d'éviter les impasses. Le cas échéant, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

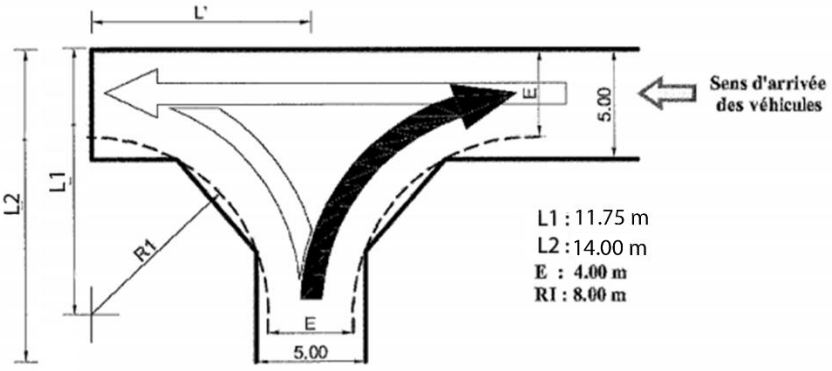
Les aires de retournement et de stationnement devront être conformes aux recommandations du SDIS (schémas ci-dessous).

Voie en impasse en forme de T en bout.



Sens d'arrivée des véhicules

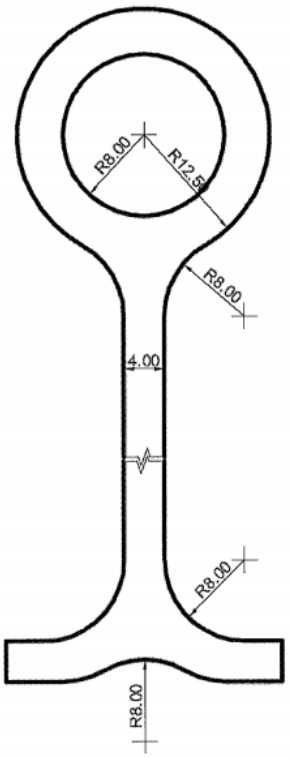
Voie en impasse en forme de L en bout.



Echelle : 1/400

Voie en impasse avec rond point en bout.

NB : les largeurs de voies indiquées dans ces schémas le sont à titre d'exemple. Elles ne se substituent pas aux dispositions des articles 3 du règlement de la zone considérée.



Règles communes & Modalités d'applications des règles des articles 4

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol. Lorsque le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et/ou d'assainissement est requis, celui-ci peut s'effectuer via un réseau privé entre la construction ou l'installation à raccorder et le réseau public existant.

Les dispositions des articles 4 de chaque règlement de zone relatives aux réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement s'appliquent à toutes constructions, occupations ou utilisations du sol, qui requièrent une alimentation en eau, assainissement et électricité.

Peuvent, en conséquence, être dispensés d'une alimentation en eau potable, certains locaux annexes, tels que garages, abris de jardin, bâtiment exclusif de stockage et ce, à condition que le bâtiment principal soit situé à proximité d'une alimentation en eau potable.

Les dispositions des articles 4 de chaque règlement de zone ne s'appliquent pas aux extensions et travaux réalisés sur des constructions existantes, dès lors que ces dernières sont conformes à ces dispositions et à la condition que les extensions et travaux projetés ne génèrent pas de besoin supplémentaire par rapport à l'usage initial.

Lorsque le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et/ou d'assainissement est requis, celui-ci peut s'effectuer via un réseau privé entre la construction ou l'installation à raccorder et le réseau public existant.

Les constructions contiguës au Domaine Public Départemental devront également respecter les dispositions définies dans le Règlement Départemental de Voirie des Alpes-Maritimes,

relatives aux marges de recul (plantations, constructions excavation et exhaussements…) et en matière de gestion des eaux pluviales. Celui-ci est annexé au PLU.

Règles communes & Modalités d'applications des règles des articles 6

Les articles 6 concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, ou d'une emprise publique.
Les règles de recul fixées aux articles 6 ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum)
- aux clôtures et murs de soutènement ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées aux articles 6 des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

Les constructions contiguës au Domaine Public Départemental devront également respecter les dispositions définies dans le Règlement Départemental de Voirie des Alpes-Maritimes, relatives aux marges de recul (plantations, constructions excavation et exhaussements…) et en matière de gestion des eaux pluviales. Celui-ci est annexé au PLU.

Règles communes & Modalités d'applications des règles des articles 7

Les articles 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) des différentes zones ne s'appliquent pas :

- aux clôtures et murs de soutènement ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications ;
- aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum).

Nonobstant les dispositions du présent règlement, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone concernée, ne sont autorisés sur cet immeuble que les travaux :

- qui ont pour effet de le rendre plus conforme aux dites dispositions ou qui sont sans effet à leur égard ;
- qui visent à améliorer l'isolation thermique du bâtiment par l'extérieur.
- qui permettent l'utilisation des énergies renouvelables.

Les extensions dans les cas clairement définis dans le règlement sont également autorisées. Il en est de même pour les annexes qui respectent les dispositions règlementaires de la zone.

Modalités d'applications des règles des articles 8

La distance précisée aux articles 8 (implantation entre deux constructions) des différentes zones s'appliquent au nu des façades sauf lorsque :

- le débord de toiture mesure plus de 40 cm ;
- des saillies d'une largeur d'au moins 80 cm m sont présentes en façade.

Auquel cas, la distance est mesurée par rapport à la projection verticale au sol de ces éléments.

Ne sont pas compatibilisés dans le calcul de cette distance :

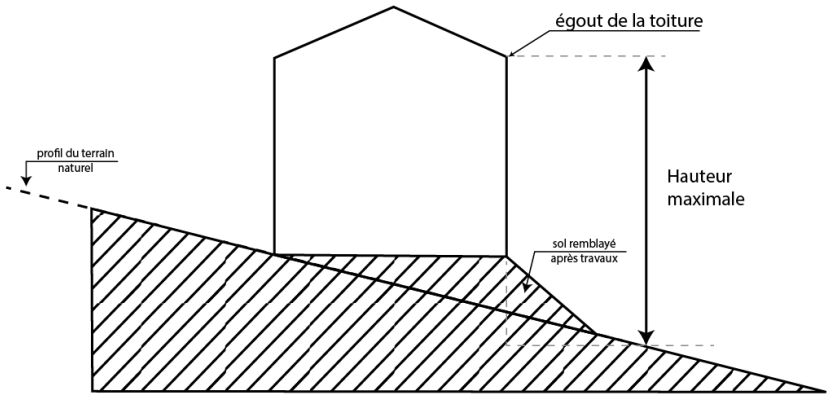
- les dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur dans la limite de 30 cm, pour les rénovations uniquement ;
- les constructions légères adossées au bâtiment principal (rampe d'accès, escaliers, auvents, etc.) ;
- les enseignes perpendiculaires, les marquises et les stores rétractables dans la limite de 1mètres de débord par rapport à la façade.

Modalités d'applications des règles des articles 10

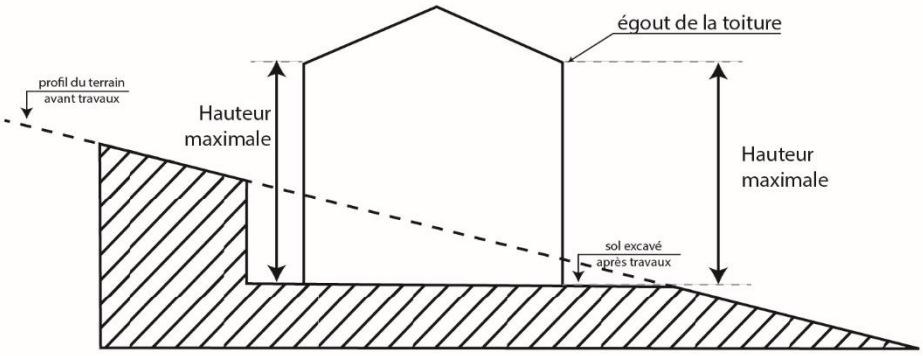
Saufs dispositions spécifiques précisées dans la zone concernée, les modalités de calcul de la hauteur sont définies ci-après.

La **hauteur maximale** des constructions est mesurée :

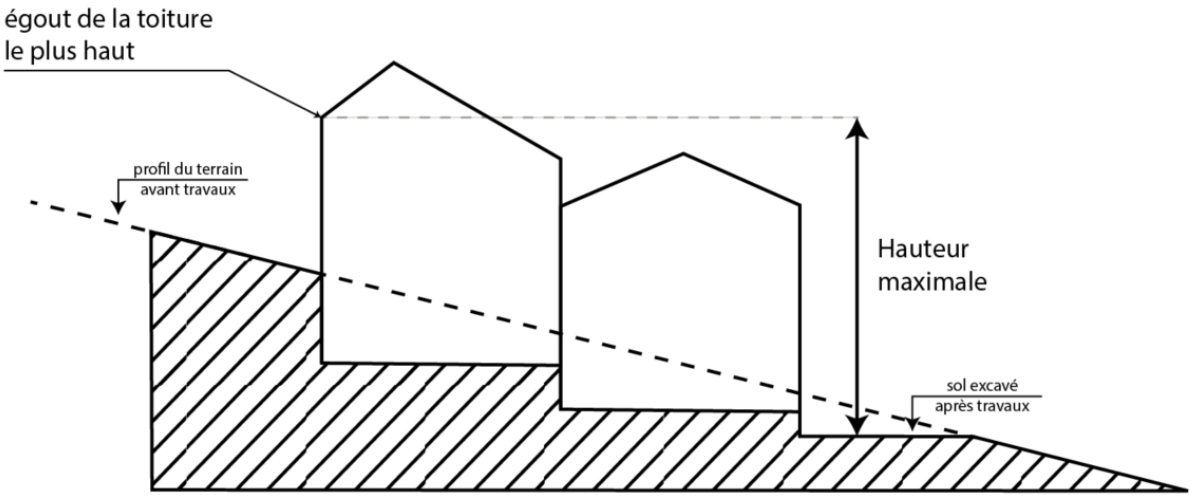
- pour les constructions implantées à l'alignement, du point le plus bas de la limite d'emprise de fait de la voie existante confrontant les constructions
  OU pour les constructions implantées en retrait de l'alignement, du point le plus bas de toutes les façades établies par rapport au niveau du sol avant travaux ou excavé après travaux ;
- sur la plus haute façade, jusqu'à :
  - l'égout du toit le plus haut dans le cas d'une toiture à pente ;
  - au faitage dans le cas d'une toiture mono-pente ;
  - au point haut de l'acrotère lorsqu'il s'agit d'une toiture terrasse ou sur la surface d'impact de l'eau en l'absence d'acrotère.



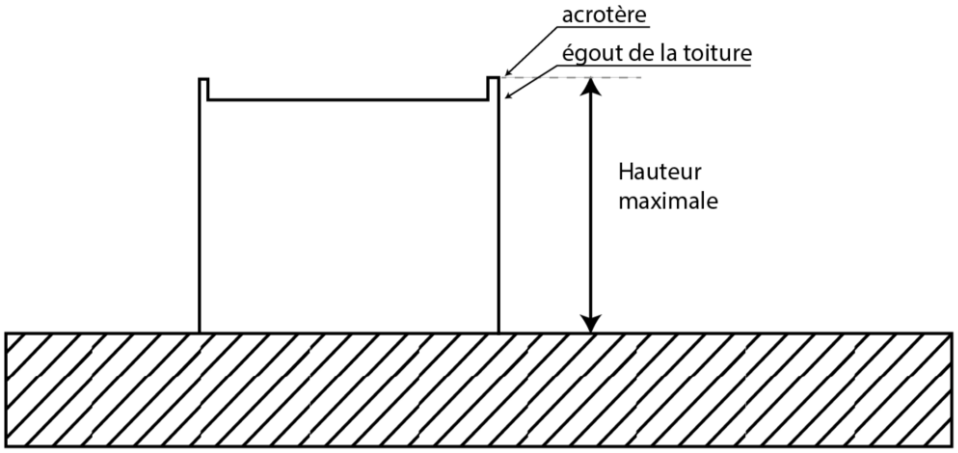
cas d'une construction avec sol remblayé



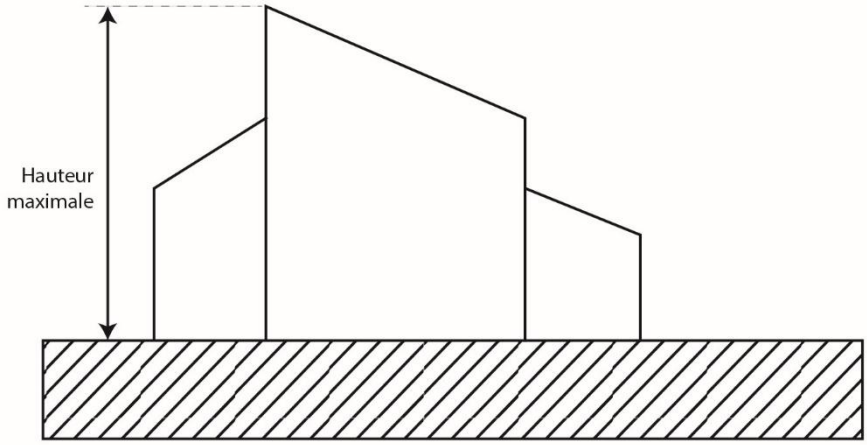
cas d'une construction avec sol excavé



cas d'une construction composée de multiples corps bâtis en pente



cas d'une construction avec une toiture terrasse



cas d'une construction avec une toiture à plusieur pentes

<u>Règles dérogatoires :</u>

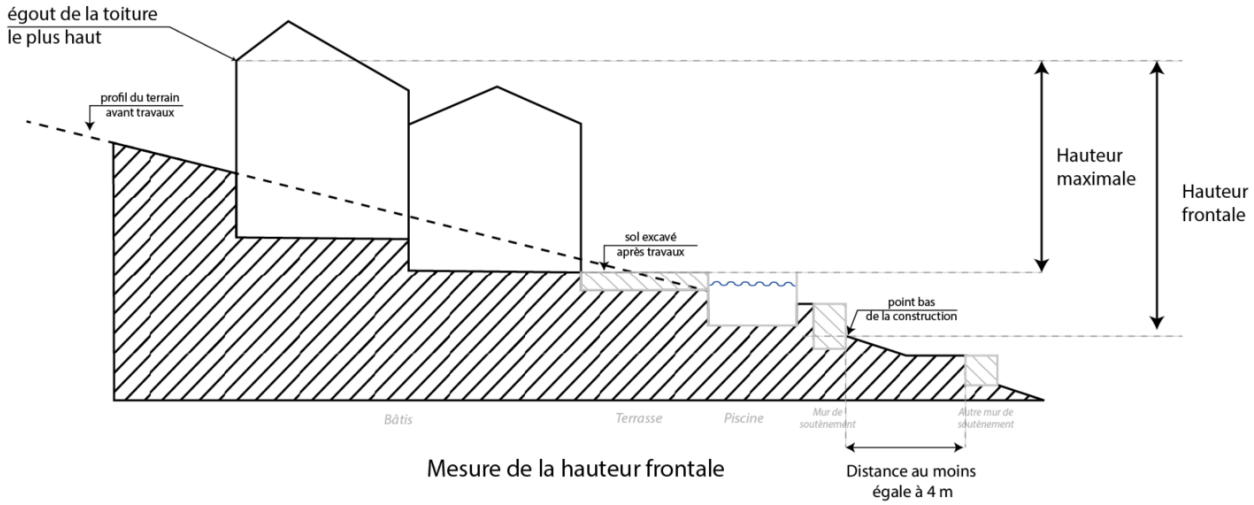
Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale :

- les ouvrages et éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, réservoirs, machineries, chaufferies, ouvrages abritant des escaliers débouchant en toiture et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, gaines de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, etc.) et autres superstructures dans la limite de 2,20 m de hauteur tout compris à l'exception des cheminées, 3 mètres 50 pour les

locaux d'ascenseur et 1 mètre 50 m pour les rampes d'accès P.M.R.. Ces dérogations s'appliquent également aux bâtiments existants qui dépassent la hauteur admise.
- Les entrées de garage et leurs rampes d'accès, les sous-sols situés intégralement sous le niveau du sol avant travaux et leurs entrées,
- les murs de soutènements enterrés dans la continuité des façades.
- les dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments existants.

La **hauteur frontale** des constructions est mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et le point le plus haut de la construction dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse. Le calcul de la hauteur inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement autres que ceux destinés à soutenir une construction attenante au bâtiment principal peut également être comprise dans le calcul de la hauteur frontale si le mur en question est à une distance inférieure à 4m du point bas de la construction.

Les garages et sous-sols intégralement situés sous le sol naturel ou excavé après travaux, ainsi que leurs voies d'accès, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale et de la hauteur frontale.



Mesure de la hauteur frontale

Règles communes & Modalités d'applications des règles des articles 12
Conformément à l'article L151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les modalités pour la réalisation des places de parking sont définies :
- par la norme NF P 91-100 pour les parcs de stationnement accessibles au public,
- par la norme NF P 91-120 pour les parcs de stationnement privés,
- par l'arrêté du 16 février 1988 modifié relatif à la signalisation des routes (article 118.2) publié au Journal Officiel de la République Française pour les places de parking sur chaussée

Cela correspond aux normes minimales suivantes :
- pour le stationnement en bataille : 5 x 2,3 m
- pour le stationnement en épi :
    - Angle de 45° : 4,80 x 2,20 m
    - Angle de 60° : 5,15 m x 2,25 m
    - Angle de 75° : 5,10 m x 2,25 m
- Pour le stationnement longitudinal (en créneau) : 5 * 2 m

Ces normes sont à respecter dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

Les besoins en stationnement sont calculés sur la base de la surface de plancher globale de la construction, même lorsqu'il s'agit uniquement d'une extension. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si la construction finale ne respecte pas les normes de stationnement.

> *Exemple : Dans le cas d'une extension, la norme de stationnement applicable sera calculée sur la base de la surface de plancher existante augmentée de celle de l'extension. Les places de stationnement existantes seront prises en compte.*

Les aires de stationnement et de manœuvre sont réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile. Les dégagements nécessaires pour permettre une circulation aisée des véhicules devront être mis en œuvre. Les cheminements d'accès piéton doivent également être sécurisés. Les aires de manœuvre doivent correspondre à une superficie d'au moins 25 m².

Le stationnement automobile dit "commandé" (places de stationnement alignées les unes derrière les autres obligeant la présence simultanée des propriétaires) est autorisé à condition de ne pas excédé deux places. Au-delà, le stationnement ne sera plus compatibilisé.

Règles communes & Modalités d'applications des règles des articles 13
Liste non exhaustive d'espèces recommandées, adaptées au climat méditerranéen :
Arbres : mûrier blanc, tilleul, frêne, platane, micocoulier, pin maritime, érable, acacia, etc.
Arbustes : arbre de Judée, viorne tin, arbousier, genévrier, troène, cyprès, photinia, pistachier, aubépine, cornouiller, genêt, laurier, coronille, cistes, etc.
Grimpantes : chèvrefeuille, vigne vierge, solanum, lierre, bignone, vigne, glycine, etc.

Les haies végétales artificielles sont autorisées dès lors que leur aspect s'apparente de manière réaliste à celui d'une véritable haie végétale (variation de couleurs, volume, niveau de détails…). Les haies végétales artificielles de type « pelouse » sont interdites.
Des illustrations sont disponibles en annexe du règlement.

ARTICLE 7 - DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU REPONDANT A UN INTERET COLLECTIF (CINASPIC*)

Dans les secteurs où les dispositions des chapitres 2 à 5 du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 5 et 8 à 14.
Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de
Dans les secteurs où les dispositions des chapitres 2 et du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 5 et 8 à 14.
Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les exhaussements et les affouillements qui leur sont liés sont autorisées dans les différentes zones du règlement. Ces ouvrages techniques d'intérêt général ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 5 et 8 à 14 de ces zones. Au titre des articles 6 et 7 de ces zones, ils peuvent être implantée à l'alignement ou avec un recul minimal de 0,5 m.

ARTICLE 8 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIF AUX BATIMENTS DETRUITS OU DEMOLIS

En application de l'article L111-15 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, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.
Le PLU ne s'y oppose pas.
De plus, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, sous réserve du respect des dispositions de l'article L111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 9 - DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER (Art. L151-19 et L151-23 du code de l'Urbanisme)

Les articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme permettent, dans le cadre du PLU, d'identifier et de 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 ;
- les éléments de paysage et délimiter 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 définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les chapitres 2 à 5 du règlement, certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières, définies ci-après, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.
Les sites, édifices, éléments architecturaux et naturels concernés sont identifiés sur le plan de zonage par le biais d'un aplat de couleur et d'un numéro d'identifiant.

Les éléments ou ensembles paysagers remarquables identifiés sont représentés dans le plan de zonage par un aplat de couleur verte faisant référence à la liste ci-après :

N°	Intitulé	lieu/adresse	Image
1	Parc du mas de Cravesan	RD 9 Zone A au PLU	

Prescriptions particulières :

Tous les arbres de haute tige doivent être conservés. Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité.

Les éléments du patrimoine bâti remarquables sont représentés dans le plan de zonage par une étoile violette, faisant référence à la liste ci-après :

N°	Intitulé	lieu/adresse	Illustration
1	Façade du bâtiment de la Poste	RD 409 Zone UA	
2	Eglise de la Roquette	RD 409 Zone UA	
3	Façade de l'ancien presbytère	RD 409 Zone UA	

4	Puits	Sud Village Zone N	
5	Canal du Béal	Limite zone Nal et UE à l'Ouest de la commune	
6	Chapelle Saint-Jean-Baptiste	A proximité du Canal du Béal, zone UCb	
7	Fontaine, Place José Thomas	village, zone UA	

Prescriptions particulières

- Les éléments architecturaux et le bâti remarquables de la commune doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

- Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un bâtiment remarquable identifiés par les documents graphiques du règlement doivent :
    - respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
    - respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
    - mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ou de l'élément architectural ;
    - traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
    - proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
    - assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

ARTICLE 10 - DISPOSITIONS RELATIVES A L'ARCHEOLOGIE

Sur l'ensemble du territoire communal, le Code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont : les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R523-4).

Sur la commune, les autorités compétentes pour autoriser les travaux relevant du Code de l'urbanisme peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance (Code du patrimoine, livre V, art R523-8). Les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (Code du patrimoine, livre V, art R523-12).

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelle de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (Service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du Code du patrimoine (livre V, titre III).
Les extraits de la Carte archéologique nationale, ainsi que la liste des entités archéologiques recensées sur la commune, sont disponibles en mairie.

ARTICLE 11 – REGLES RELATIVES AUX ESPACES VERTS PROTEGES

Les espaces verts protégés (EVP), définis au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, représentent des secteurs végétalisés ou à végétaliser qui doivent conserver ou mettre en valeur leur aspect végétal afin d'améliorer les transitions paysagères entre les espaces bâtis et non bâtis.
Ils sont représentés dans le présent PLU par une trame serrée de rond vert.

Les prescriptions s'appliquant aux EVP identifiés dans le plan de zonage sont les suivantes :

- un maximum de 10% de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (cheminement piétonnier, piscines, terrasses, escaliers, allées, clôture…) ;

- au moins 85 % de leur superficie doit être maintenue végétalisée ;
- tout individu végétal de plus de 3 m de hauteur doit être conservé sur le terrain même sous réserve de respecter les Obligations Légales de Débroussaillement ;
- un arbre de haute tige de 2 mètres de haut doit être planté pour chaque tranche de 20 m² de terrain impacté par une minéralisation en compensation ;
- sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ;
- sont autorisés les aménagements nécessaires au fonctionnement des espaces verts publiques et des parcs et jardins publics, comprenant notamment les aménagements piétonniers et paysagers nécessaires à leur mise en valeur.

Des exceptions peuvent être accordées pour l'aménagement d'espaces verts publics communaux dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

ARTICLE 12 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

I. Voies bruyantes

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :

- de la loi n°92-14444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit,
- de l'arrêté préfectoral du 18 août 2016 relatif au classement des voies bruyantes.

Une carte recensant les différents tronçons d'infrastructure concernés par un classement au titre des voies bruyantes est annexée au présent Plan Local d'Urbanisme.

II. Zones de risques liées à la sismicité

L'intégralité du territoire communal étant située dans une zone de sismicité de niveau 3, sont applicables les dispositions du décret n°91.461 du 14 mai 1991 et les dispositions du l'arrêté du 2 mai 1997 modifié par le décret du 13 septembre 2000 fixant les conditions d'application des règles parasismiques à la construction.

III. Risques d'inondation

Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation

Le Plan de Prévention des Risques (P.P.R) Naturels Inondation de la Siagne, approuvé par arrêté préfectoral du 19 décembre 2003 a été modifié et à nouveau approuvé le 6 juin 2008. Un nouveau Plan de prévention des risques d'inondations (PPRI) qui a été approuvé le 15 octobre 2021 sur la commune de La Roquette-sur- Siagne.

Il est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent P.L.U. Ce document distingue deux types de zones :

- zone rouge où s'applique un principe général d'inconstructibilité ;
- zone bleue où s'applique un principe général de constructibilité sous conditions.

Un report indicatif sur les documents de zonage du P.L.U. expose les secteurs concernés. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

Intégration des dispositions du P.P.R. dans le règlement d'urbanisme du P.L.U.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du P.P.R., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme **augmentées** des prescriptions du P.P.R. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

IV. Ruissellement

Afin de prendre en compte le ruissellement, en sus des règles définies dans chacune des zones, les constructions devront respecter un recul minimal de 8 m de l'axe des canaux, ruisseaux et vallons identifiés sur le document graphique.

V. Risques incendies

Plan de Prévention des Risques Incendies Feux de Forêt

Le PPRIF, approuvé par arrêté préfectoral du 1er Juillet 2009 est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent P.L.U. Ce document distingue cinq types de zones :

- zone de danger fort (dénommée zone rouge R)
- zone de danger moyen (dénommée zone bleue B0)
- zone de danger modéré à prescription spéciale (dénommée zone bleue B1a)
- zone de danger modéré (dénommée zone bleue B1)
- zone de danger faible (dénommée zone bleue B2)

Un report indicatif sur les documents de zonage du P.L.U. expose les secteurs concernés. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

Intégration des dispositions du P.P.R.I.F dans le règlement d'urbanisme du P.L.U.
Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du P.P.R.I.F., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme **augmentées** des prescriptions du P.P.R.

VI. Aléa mouvements de terrain naturels
Une étude du Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement de Nice de Septembre 1999 a permis de cartographier la valeur du risque mouvement de terrain sur le territoire communal. Cette étude est annexée au présent Plan Local d'Urbanisme.
La cartographie de ces mouvements de terrain a mis en évidence des secteurs exposés aux risques mouvements de terrains. Il s'agit toutefois de zones d'aléas limités, aucune zone d'aléas de grande ampleur n'étant recensée sur la commune :

Zone d'aléas limités
Les occupations et utilisations du sol non interdites au PLU doivent faire l'objet d'une étude géotechnique préalable visant à préciser les dispositions constructives à adapter pour pallier le ou les risques figurant dans la zone d'aléa limité.

VII. Aléa retrait gonflement argiles
Une étude du BRGM a permis de cartographier les alea retrait –gonflement des argiles. La commune de la Roquette sur Siagne est concernée par ce risque. Une partie de la commune est soumise à l'aléa fort.
Ce risque ne génère pas d'inconstructibilité particulière, mais des prescriptions constructives (fondations…) et des mesures concernant l'évacuation et la gestion des rejets (eaux usées, pluviales, drainage) existent :

- Les rejets doivent s'effectuer de préférence dans le réseau collectif.
- Dans les secteurs impactés par l'aléa fort, le raccordement à un réseau d'assainissement et pluvial collectif est fortement recommandé.

Une nouvelle réglementation nationale sur le retrait-gonflement des argiles a été mise en place en 2020. Le nouveau zonage issu de l'arrêté du 22 juillet 2020 définit les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, avec rectificatif publié au JORF du 15 août 2020. Cette carte est disponible sur le site Géorisques (http://www.georisques.gouv.fr/).
Pour rappel, les mesures d'application suivantes doivent être prises en compte :

- les articles R. 112-5 à R. 112-10 du code de la construction et de l'habitation qui vise notamment à déterminer les modalités de définition des zones exposées, identifier le contenu des études géotechniques et définir les techniques de constructions ;
- l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de Terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, modifié par arrêté du 24 septembre 2020 ;
- l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, modifié par arrêté du 24 septembre 2020.

VIII. Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Cannes-Mandelieu la Napoule
Le Plan Local d'Urbanisme intègre les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aérodrome Cannes-Mandelieu approuvé le 27 mai 1975 et révisé, par arrêté préfectoral du 8 février 2005
Le P.E.B. identifie 4 zones de réglementation prise en compte par le P.L.U. définissant les occupations et utilisations de sol admises. **La commune de La Roquette est concernée par 2 zones, les zones C et D**. La cartographie du PEB est annexée au PLU.

1) sont admis dans les zones C et D du P.E.B.

Constructions nouvelles	Zone A	Zone B	Zone C	Zone D
Logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit	admis	admis	admis	admis
Logements de fonction nécessaires aux activités commerciales admises dans la zone	admis dans les secteurs déjà urbanisés	admis	admis	admis
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité agricole	admis dans les secteurs déjà urbanisés	admis	admis	admis
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité aéronautique	admis s'ils ne peuvent être localisés ailleurs	admis	admis	admis
Constructions à usage industriel, commercial et agricole	admis s'ils ne risquent pas d'entraîner l'implantation de population permanente			admis
Equipements publics et collectifs	admis s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes		admis	admis
Maisons d'habitation individuelles non groupées	ne sont pas admis		admis si le secteur d'accueil est déjà urbanisé et desservis par des équipements publics et sous réserve d'un faible accroissement de la capacité d'accueil	admis
Immeubles collectifs à usage d'habitation	ne sont pas admis			admis
Habitat groupé (lotissement…), parcs résidentiels de loisirs	ne sont pas admis			admis

2) Concernant les constructions existantes, sont également admises dans les zones A, B, C et D du P.E.B.

Habitat existant	Zone A	Zone B	Zone C	Zone D
Opérations de rénovation, de réhabilitation, d'amélioration, d'extension mesurée ou de reconstruction des constructions existantes	sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances			admis
Opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants	ne sont pas admis		si elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores	admis

3) en outre, les constructions admises par la réglementation du P.E.B. doivent respecter les normes de prescriptions phoniques suivantes

Prescriptions d'isolation phoniques à respecter	Zone A	Zone B	Zone C	Zone D
Constructions à usage d'habitation	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)
Locaux d'enseignement et de soins	47 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)
Locaux à usage de bureaux et recevant du public	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)

ARTICLE 13 – REGLES RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL

Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Ils doivent respecter un ratio longueur / hauteur de 3/2 (longueur = 1,5 x hauteur).
Ces affouillements et exhaussements doivent être réalisés dans les règles de l'art afin de permettre leur stabilité sur le long terme.

Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales.

ARTICLE 14 – Conditions de réalisation des divisions foncières

Pour l'ensemble du territoire communal, les dispositions du règlement – notamment les règles de volumétrie et d'implantation des constructions – s'appliquent à chaque lot issu de la division du terrain d'assiette – effective ou future – et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE 15 - LEXIQUE

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

Accès : l'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Alignement : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

Annexe : construction qui ne fait pas partie du bâtiment principal et dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules, vélos...). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

Arbre de haute tige : Il s'agit d'un arbre dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 m de haut et au moins 25 cm de circonférence à 1m du sol.

Bâtiment : Construction close et couverte. Elle se distingue de l'annexe car elle est destinée à abriter en priorité des personnes (logements, bureaux, équipements…), des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles…). Elle est composée d'un corps principal à l'intérieur de laquelle l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments extérieurs.

Claire-voie : ouvrage constitué d'éléments qui laissent passer le jour à hauteur de 50%.

Clôture : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.
Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.
Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc.…

La Délibération du Conseil Municipal du 12 février 2015 a institué par délibération que toute édification de clôture sera soumise à déclaration préalable au titre de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme et cela sur la totalité du territoire communal.

Construction : Tout ouvrage sur une unité foncière résultant de l'assemblage de matériaux par l'intervention humaine. Cela englobe les bâtiments et les annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, comme les piscines, les bassins, les murs…
L'usage d'une construction peut être multiple : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôts, ou services publics et d'intérêt collectif.

Construction à usage d'artisanat : il s'agit des constructions où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.

Construction à usage de bureaux : il s'agit des constructions où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique.

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 propres aux hôtels, résidences de tourisme, gites d'étape, gites ruraux… (Restaurant, blanchisserie, accueil,..).

Construction à usage de commerce : il s'agit des constructions 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. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale. Ne rentre pas dans la catégorie commerce les établissements de dépôt et d'enlèvement des marchandises représentant plus d'1/3 de la surface de plancher totale et qui rentrent dans la catégorie construction à usage d'entrepôt.

Construction à usage d'entrepôt : il s'agit des constructions dans lesquels les stocks sont conservés et où ces derniers constituent la surface dominante d'un bâtiment. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC): il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- les crèches et haltes garderies
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur
- les établissements pénitentiaires
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques, maisons de retraite, centre médico-social
- les établissements d'action sociale
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
- les établissements sportifs à caractère non commercial
- les lieux de culte
- les parcs d'exposition
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...)
- les parkings publics

Déblai : excavation ou retrait de terres sous le niveau du sol naturel

Desserte : la voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet.

Emprise au sol : elle correspond à la projection verticale des constructions couvertes au sol, exception faite des éléments de modénatures ou architecturaux.
Les pourcentages d'emprises au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle définie dans le présent règlement.

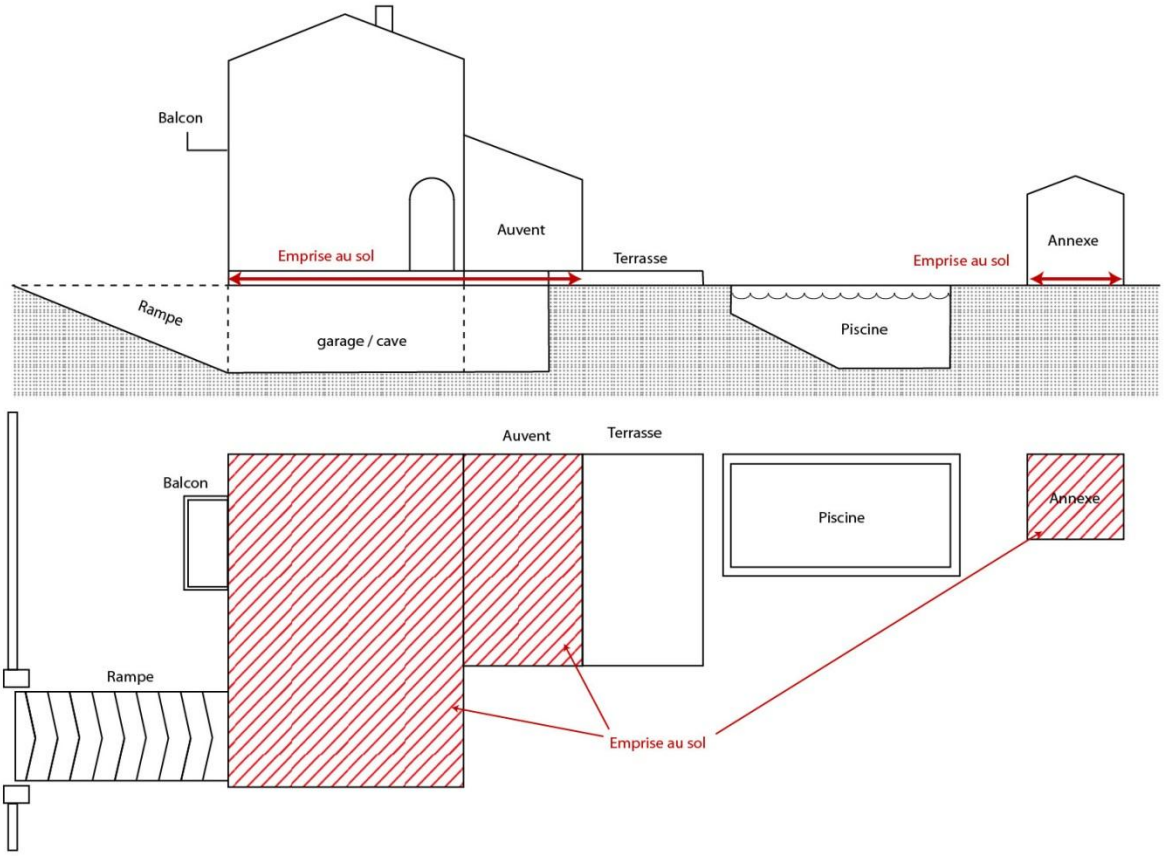


Schéma emprise au sol

Exemples de constructions dont l'emprise au sol est comptabilisée : maison, immeuble, abri de jardin, local technique de piscine, pool-house, place de stationnement couverte, terrasses couverte…
Exemples de constructions dont l'emprise au sol n'est pas comptabilisée : piscines et leurs plages, terrasses non couvertes, dallage (bétonné, pavé autobloquants, carrelage…), rampe d'accès bétonnée, marquise, débord de toitures…

Emprises publiques : elles recouvrent tous les espaces publics affectés à l'usage du public ou appartenant à la collectivité publique qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes…).

Espaces libres : les espaces libres correspondent à la surface du terrain non imperméabilisée.

Espaces verts : les espaces verts désignent tout espace libre faisant l'objet d'un traitement ou d'un aménagement à dominante végétalisée (plantes, jardins et pelouses non synthétique…) de pleine terre (c'est-à-dire permettant un développement racinaire sans obstacle de type dalle).
Sont exclus des espaces verts les parkings végétalisés, les voies d'accès (même uniquement gravillonnées), les toitures et terrasses végétalisées et les sous-sols aménagés même recouverts de terre (parkings souterrains, caves…).

Façade d'un terrain : limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.

Imperméabilisation : Action de rendre étanche le sol, empêchant ainsi l'infiltration de l'eau.

Logement de fonction : lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

Mur de soutènement : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais.

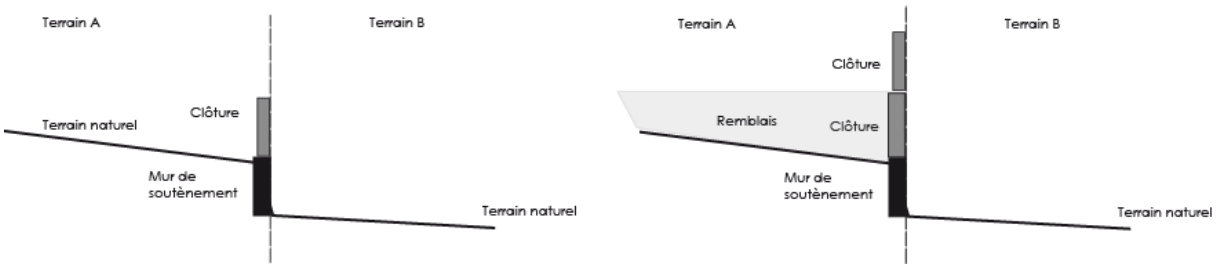


Schéma des murs de soutènement

Un enrochement cyclopéen est composé de gros à très gros blocs non taillés, non portable par un homme et ne comportant pas de liant entre les blocs.

Petit Collectif : Constructions de faible hauteur comportant entre 2 et 9 logements et disposant de parties communes bâties desservants tout ou partie des logements.

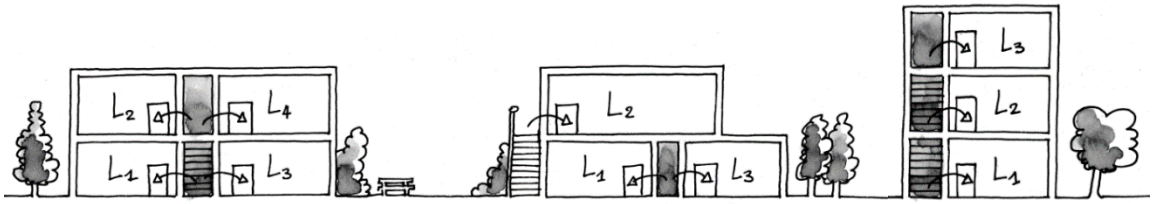


Illustration de différent type de petit collectif

Remblai : exhaussement ou surélévation du sol par apport de terre au-dessus du sol naturel

Sol naturel : il s'agit du sol existant avant travaux.

Surface de plancher : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures 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 au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, 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 affectées 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 ou unité foncière : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.

Voie privée : voie n'entrant pas dans la définition d'une voie publique.

Voie privée ouverte à la circulation publique : voie privée sur laquelle la circulation publique est autorisée par le consentement, expresse ou tacite, des propriétaires. Le code de la route y est applicable comme sur une voie publique.
La Liste des voies publiques et privées ouverte à la circulation publique est annexée au règlement.

Voie publique : au titre du Code de la voirie routière (art. L.111-1), une voie publique est une voie affectée à la circulation terrestre publique et appartenant au domaine public. Le juge administratif apprécie cette notion « comme comprenant non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons » (CE, 19 juin 2002, Commune de Beausoleil, n° 219647).

Zone Non Aedificandi : zone non constructible

CHAPITRE 2 : LES ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone **UA** correspond au village ancien de la Roquette sur Siagne. Le règlement de la zone UA vise à conserver la forme urbaine en limitant le développement urbain.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la présente zone sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le chapitre 1 aux dispositions générales, et notamment les prestations relatives au risques et nuisances, à la mixité sociale et au patrimoine.

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes à l'exception de celles définies à l'article UA2.

ARTICLE UA2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Le changement de destination la réhabilitation et la reconstruction à l'identique des constructions existantes, et les annexes à condition que ceux-ci ne portent pas à atteinte à la qualité urbaine et architecturale du village et qu'ils soient à destination d'habitat, de commerces, de bureaux. Les annexes ne devront pas dépasser 20 m² d'emprise au sol.

2.2. Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol non interdites dans la zone. Ils doivent respecter un ratio longueur / hauteur de 3/2 (longueur = 1,5 x hauteur).

ARTICLE UA3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau
Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 – Assainissement : eaux usées et assainissement collectif

4.2.1 Eaux usées – Assainissement collectif
Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.
Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.
Les eaux usées non domestiques (=industrielles, artisanales) doivent subir un traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement, et après autorisation.
Les eaux de lavages des piscines doivent être évacuées vers le réseau des eaux usées et un siphon disconnecteur doit être installé afin de protéger les installations. Dans le cas où le projet n'est pas desservi en réseau d'eaux usées (cas des assainissements non collectif), les eaux de lavage devront être traitées séparément du dispositif de maîtrise des eaux pluviales.

4.2.2 Eaux pluviales
Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen de :
    - l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
    - **et** la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.) : bassin de rétention dont le volume devra stocker 100L/m² imperméabilisé (majoré à 150 L/m² imperméabilisé de bâti dans les zones inondables du PPRi).
      Les surfaces imperméabilisées incluent bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès, stationnement revêtus, plage de piscine... .
      Il devra être étanche et se vider seul par siphonage via un tuyau de sortie supérieur à 60mm, dans un vallon ou un réseau d'eaux pluviales. Le bassin devra être implanté à au moins 3 m des limites séparatives et son volume être arrondi au m3 supérieur.
      Dans le cas d'une extension ou d'une annexe génératrice de 20 m² ou plus d'imperméabilisation, le calcul de la rétention devra être calculé sur la totalité des surfaces déjà imperméabilisés, c'est-à-dire tenant compte de l'imperméabilisation existante. Ce calcul s'applique également dès lors que le cumul de surface des extensions ou annexes génératives d'imperméabilisation réalisés à compter de la date d'approbation de la modification n°3 dépasse atteint ou dépasse ce seuil de 20 m².
      Dans le cas de permis d'aménager, le calcul de la rétention doit obligatoirement intégrer les voies et accès communs quel que soit leur revêtement.
      <u>Calcul du débit de fuite du bassin de rétention.</u>
      Lorsque le débit de fuite est effectué par simple ajutage, l'ouvrage de régulation devra être équipé par un dispositif de décantation placé en amont de l'ouvrage. L'orifice de régulation ne devra être inférieur à 60 mm de diamètre afin de limiter le risque de colmatage. Le diamètre de l'ajutage devra permettre la vidange de l'ouvrage en 4 heures.

<u>4.3 - Réseaux divers</u>
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées ou respecter un recul minimal de 1 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des limites séparatives ou respecter un recul minimal de 1 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des limites séparatives ou doivent respecter un recul minimum de 1 m.

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

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit, par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales :

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les modifications de l'aspect extérieur d'une construction doivent respecter et mettre en valeur les éléments existants de cette construction (composition, décors, menuiseries, etc...) en respectant le caractère de la séquence dans laquelle elle s'inscrit.

11.2. Dispositions particulières :

Eléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel :
- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visible des voies publiques.
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 mètres, elles seront composées :
- soit d'une haie vive

- soit d'une grille ou grillage doublé d'une haie vive ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m et surmonté d'une grille ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive ;

Les clôtures opaques, brises vues et dispositifs anti bruit ne sont autorisés que s'ils sont doublés et masqués en totalité d'une haie végétale d'une hauteur équivalente à celle de la clôture sans excéder 2 mètres.

Les murs pleins devront être constitués ou parementés de pierres de pays ou en enduit frotassé.

Exceptionnellement, en fonction notamment des particularités topographiques des unités foncières concernées (vue sur le terrain voisin,…), des clôtures pleines, à condition de ne pas dépasser 2 mètres de hauteur et d'être arborées et paysagers, pourront être implantées en limite séparative de propriété sous réserve d'une forte intégration paysagère.

L'enduit des murs bahuts sera gratté ou frotassé fin de la même couleur que le bâtiment principal lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées de grillage à maille large ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les coffrets (EDF, télécommunications, eau,…) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Au-dessus d'un mur de soutènement existant, seules les clôtures ajourées sont autorisées.

Murs de soutènement

La hauteur des murs de soutènement ne devra pas excéder 1,50 mètre exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique. Les murs seront constitués ou parementés de pierres de pays ou en enduit frotassé. Les murs en bétons brut apparent sont interdits. Les enrochements sont autorisés à condition que les faces visibles soient planes (non saillante de manière régulière ou irrégulière) et que leurs arrêtes fassent l'objet d'une taille. Les gabions sont également autorisés lorsque les armatures sont rigides et en matériaux inoxydables, et que les pierres visibles sont taillées.

Exemples d'enrochements et de gabions autorisés

Au regard de la pente, si un mur de soutènement de 1,50 m est insuffisant, plusieurs murs de soutènements pourront être réalisés en restanque afin de créer un effet de terrasses. Chaque

mur de soutènement ne pourra dépasser 1,50 m. La distance entre chaque mur de soutènement devra être de 1,50 m. Cet espace devra faire l'objet d'une végétalisation (arbres, arbustes…) ayant pour objectif de masquer au mieux les murs de soutènement.

Façade et toitures

Les façades et pignons seront prioritairement enduites sauf exception justifiée (façade prévue d'origine en pierres et présentant une maçonnerie de bonne qualité).
Les toitures seront en tuiles canal. Les tuiles ne devront pas être de couleur uniforme mais respecter un panaché de rouge de manière à permettre une intégration avec les toitures plus anciennes.

Les toitures terrasses de type tropézienne sont autorisées à condition d'être en surplomb des constructions voisines et de ne pas générer de covisibilités directes.
Elles ne doivent pas excéder 30% de la superficie totale de la couverture. Elles doivent être revêtues de terre cuite, de pierre ou d'enduit ciment (au même titre que leur relevé d'étanchéité ou acrotère).

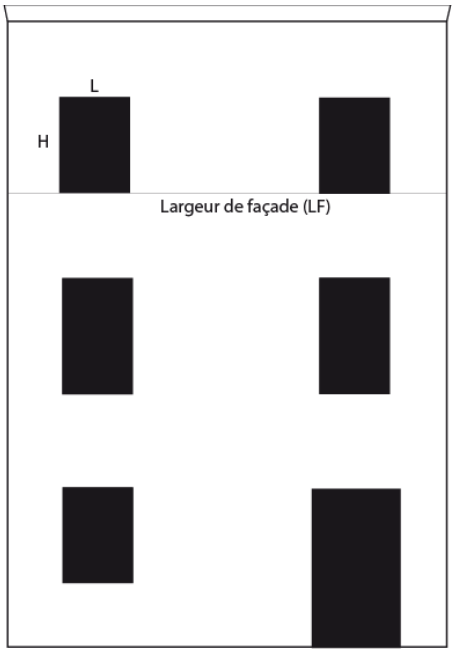
La couleur de la façade devra respecter la palette des couleurs disponible en mairie et annexée au présent règlement.
Dans le cas de toiture à pente, celle-ci devra être comprise entre 25 et 30%.

Forme et nature des percements ou baies :

La surface des ouvertures dans les façades d'étages devra toujours être inférieure à la surface des parties pleines selon le principe 2/3 de plein pour 1/3 de vide. A l'exception des vitrines sur rue ou place publique, installées en rez-de-chaussée, l'ensemble des ouvertures ne peut occuper plus du tiers de la largeur de la façade.

La proportion des ouvertures devra être plus haute que large (hauteur comprise entre 1 fois et demie et 2 fois et demie de la largeur), à l'exception des fenêtres des combles qui pourront avoir une forme carrée et des vitrines sur rue ou places publiques. Les menuiseries devront être en bois et peintes suivant les teintes du paysage provençal. Toutefois, pour les vitrines sur rue ou place publique, il sera admis des menuiseries alu suivant les teintes du paysage provençal.

Exemple : Surface façade = 45m²
Surface ouvertures totales doit être inférieure ou égale à: 45/3 soit 15m²
H supérieur ou égal à 1,5 L
Si LF = 5m la largeur des ouvertures ne doit pas excéder 5/3 soit 1,66m par étage



Modénature, éléments de décors :
Les modifications de façade doivent respecter et mettre en valeur les principaux éléments de modénature qui participent à la qualité de la façade (bossages, encadrements de baies, cannelures, éléments sculptés...)

Les éléments de décor (menuiseries, boiseries) doivent respecter le principe général de composition de la façade et les proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur) des menuiseries d'origine lorsqu'elles ont été conservées dans leurs proportions initiales (datant de la période de construction)

Portails : Les portails doivent être à claire-voie*.

Autres
Pour les piscines à débordement, la hauteur entre le débordement et la margelle doit être de 15cm maximum.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	**Dispositions particulières**
1. Habitat	1 place / 25 m² de Surface de plancher	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée. Pour toute opération de 3 logements ou plus, 1 place visiteur devra être réalisée pour chaque tranche entamée de 2 logements.
2. Hébergement hôtelier	1 place / 20 m² de Surface de plancher	
3. Bureaux	1 place / 20 m² de Surface de plancher	
4. Commerces	1 place/ 20 m² de Surface de plancher	
5. Artisanat	1 place/ 20 m² de Surface de plancher	
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Stationnement des modes doux :

Toutes nouvelles constructions à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements et toutes nouvelles constructions à usage principal de bureaux devra être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.
Il devra présenté une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements précisée par arrêté du ministre chargé du logement, soit à minima :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces laissés libre de toute construction doivent être aménagés en espaces verts.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La consommation énergétique de tout nouveau bâtiment à usage d'habitation ne doit pas dépasser le Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 diminué de 10%.

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable : l'économie de ressources (énergie, air, eau, sols…) la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution …), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...), l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Sont notamment recommandés :

- ✓ les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle ;
- ✓ Tous les appareils d'équipement intérieur ou extérieur (systèmes de ventilation, de climatisation, de réfrigération, de lavage, de production d'énergie ...) sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'une recherche d'intégration architecturale et qu'ils ne créent pas de nuisances pour le voisinage.
- ✓ Les antennes, notamment les antennes relais pour téléphonie mobile, devront faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale.

Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables comme les capteurs solaires doivent s'inscrire dans l'architecture du bâtiment.

ARTICLE UA 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone **UB** correspond à des zones des centralités existantes, à créer ou à renforcer.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la présente zone sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le chapitre 1 aux dispositions générales, et notamment les prestations relatives au risques et nuisances, à la mixité sociale et au patrimoine.

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, stockage à bateaux et caravanes, etc…) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les terrains de camping- caravaning et de stationnement de caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances.

ARTICLE UB2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol non interdites dans la zone. Ils doivent respecter un ratio longueur / hauteur de 3/2 (longueur = 1,5 x hauteur).

ARTICLE UB3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Conditions de desserte

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.
Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2 Conditions d'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 30%, les voies d'accès seront parallèles aux courbes de niveau et ne devront pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des

raisons techniques et foncières, l'accès privatif ne peut s'établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l'implantation de la construction au plus près de la voie d'accès.
Aux intersections de deux voies, les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés à 45 °.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées – Assainissement collectif
Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.
Les eaux usées non domestiques (=industrielles, artisanales) doivent subir un traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement, et après autorisation.
Les eaux de lavages des piscines doivent être évacuées vers le réseau des eaux usées et un siphon disconnecteur doit être installé afin de protéger les installations. Dans le cas où le projet n'est pas desservi en réseau d'eaux usées (cas des assainissements non collectif), les eaux de lavage devront être traitées séparément du dispositif de maîtrise des eaux pluviales.

4.2.2 Eaux pluviales
Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen de
    - l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
    - **et** la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.) : bassin de rétention dont le volume devra stocker 100L/m² imperméabilisé (majoré à 150 L/m² imperméabilisé de bâti dans les zones inondables du PPRi).
      Les surfaces imperméabilisées incluent bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès, stationnement revêtus, plage de piscine... .
      Il devra être étanche et se vider seul par siphonage via un tuyau de sortie supérieur à 60mm, dans un vallon ou un réseau d'eaux pluviales. Le bassin devra être implanté à au moins 3 m des limites séparatives et son volume être arrondi au m3 supérieur.
      Dans le cas d'une extension ou d'une annexe génératrice de 20 m² ou plus d'imperméabilisation, le calcul de la rétention devra être calculé sur la totalité des surfaces déjà imperméabilisés, c'est-à-dire tenant compte de l'imperméabilisation existante. Ce calcul s'applique également dès lors que le cumul de surface des extensions ou annexes génératives d'imperméabilisation réalisés à compter de la date d'approbation de la modification n°3 dépasse atteint ou dépasse ce seuil de 20 m².
      Dans le cas de permis d'aménager, le calcul de la rétention doit obligatoirement intégrer les voies et accès communs quel que soit leur revêtement.
      Calcul du débit de fuite du bassin de rétention.
      Lorsque le débit de fuite est effectué par simple ajutage, l'ouvrage de régulation devra être équipé par un dispositif de décantation placé en amont

de l'ouvrage. L'orifice de régulation ne devra être inférieur à 60 mm de diamètre afin de limiter le risque de colmatage. Le diamètre de l'ajutage devra permettre la vidange de l'ouvrage en 4 heures.

4.3 Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction autorisée dans la zone (balcon non compris) doit être implantée à au moins :

- 10 m minimum de l'alignement de la RD9
- 5 m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes sont autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m ;
- pour les constructions d'annexes n'excédant pas 3 m de hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé au faîtage et 30 m² de surface de plancher, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 m ;
- pour les piscines qui doivent respecter un recul minimal de 3 mètres.
- pour les constructions enterrées dont le recul est réduit à 5 m par rapport à la RD9.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf bande de recul minimale spécifique portée au document graphique, les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à 4 mètres.

Des implantations différentes sont autorisées :

- pour les constructions enterrées (garages souterrains par exemple) pour lesquelles le recul minimal est réduit à 2 m ;
- pour les piscines pour lesquelles le recul minimal est réduit à 3 m ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des limites séparatives ou doivent respecter un recul minimum de 1 m.

Nonobstant les dispositions du présent règlement, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone concernée, ne sont autorisés sur cet immeuble que les travaux :

- qui ont pour effet de le rendre plus conforme aux dites dispositions ou qui sont sans effet à leur égard ;
- qui visent à améliorer l'isolation thermique du bâtiment par l'extérieur.
- qui permettent l'utilisation des énergies renouvelables.

Les extensions dans les cas clairement définis dans le règlement sont également autorisées. Il en est de même pour les annexes qui respectent les dispositions règlementaires de la zone.

Dans tous les cas, un recul de 8 m de l'axe des vallons et ruisseaux identifiés sur le document graphique doit être respecté pour toute construction.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout bâtiment ne doit pas excéder :
- 10 mètres de hauteur maximale ou R+2 maximum, et 12 mètres de hauteur frontale
- 3 m par rapport au terrain projeté à l'égout du toit pour les constructions annexes.

10 m

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales
La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Eléments en façades et saillies
Afin de limiter leur impact visuel :
- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne plus être visibles des voies publiques.
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

11.3 Toitures et toitures terrasses
Les toitures terrasses non accessible devront être végétalisées sur toute leur superficie avec une hauteur de substrat d'au moins 40 cm. Les toitures terrasses accessibles devront être végétalisées pour au moins 70% de leur surface avec une hauteur de substrat d'au moins 40 cm.
Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables comme les capteurs solaires doivent s'inscrire dans l'architecture du bâtiment.
Dans le cas de toiture à pente, celle-ci devra être comprise entre 25 et 30%.

11.4 Traitement des clôtures
Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 mètres, elles seront composées :
- soit d'une haie vive
- soit d'une grille ou grillage doublé d'une haie vive ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m et surmonté d'une grille ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.

Les clôtures opaques, brises vues et dispositifs anti bruit ne sont autorisés que s'ils sont doublés et masqués en totalité d'une haie végétale d'une hauteur équivalente à celle de la clôture sans excéder 2 mètres.

Les murs pleins devront être constitués ou parementés de pierres de pays ou en enduit frotassé.

Exceptionnellement, en fonction notamment des particularités topographiques des unités foncières concernées (vue sur le terrain voisin,…), des clôtures pleines, à condition de ne pas

dépasser 2 mètres de hauteur et d'être arborées et paysagers, pourront être implantées en limite séparative de propriété sous réserve d'une forte intégration paysagère.

L'enduit des murs bahuts sera gratté ou frotassé fin de la même couleur que le bâtiment principal lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées de grillage à maille large ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les coffrets (EDF, télécommunications, eau,…) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Au-dessus d'un mur de soutènement existant, seules les clôtures ajourées sont autorisées.

11.5 Murs de soutènement

La hauteur des murs de soutènement ne devra pas excéder 1,50 m exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique. Les murs seront constitués ou parementés de pierres de pays ou en enduit frotassé. Les murs en bétons brut apparent sont interdits. Les enrochements sont autorisés à condition que les faces visibles soient planes (non saillante de manière régulière ou irrégulière) et que leurs arrêtes fassent l'objet d'une taille. Les gabions sont également autorisés lorsque les armatures sont rigides et en matériaux inoxydables, et que les pierres visibles sont taillées.

Exemples d'enrochements et de gabions autorisés

Au regard de la pente, si un mur de soutènement de 1,50 m est insuffisant, plusieurs murs de soutènements pourront être réalisés en restanque afin de créer un effet de terrasses. Chaque mur de soutènement ne pourra dépasser 1,50 m. La distance entre chaque mur de soutènement devra être de 1,50 m. Cet espace devra faire l'objet d'une végétalisation (arbres, arbustes…) ayant pour objectif de masquer au mieux les murs de soutènement.

11.6 Autres

Pour les piscines à débordement, la hauteur entre le débordement et la margelle doit être de 15cm maximum.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

12.1 Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1 Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

12.2 Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles

	Norme imposée	**Dispositions particulières**
1. Habitat	1 place / 25 m² de Surface de plancher	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée. Pour toute opération de 3 logements ou plus, 1 place visiteur devra être réalisée pour chaque tranche entamée de 2 logements.
2. Hébergement hôtelier	1 place / 20 m² de Surface de plancher	
3. Bureaux	1 place / 20 m² de Surface de plancher	
4. Commerces	1 place/ 20 m² de Surface de plancher	Le calcul de la Surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois, un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50% de la Surface de plancher totale. Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m² pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum et 15% maximum de la surface de réserves doit être aménagée.
5. Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations	1 place/ 20 m² de Surface de plancher	
6. Constructions et installations	Le nombre de places de stationnement à réaliser est	

nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Dans l'ensemble de la zone et dans le cadre d'une opération d'aménagement (lotissement, division parcellaire, permis valant division parcellaire), 75 % des places exigées devront être aménagées en places banalisées sur la voirie existante ou à créer et 25% à l'intérieur du lot sans jamais être inférieur à deux places par lot sur la voirie existante ou à créer, et une place à l'intérieur du lot.

Stationnement des modes doux
Toutes nouvelles constructions à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements et toutes nouvelles constructions à usage principal de bureaux devra être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements précisée par arrêté du ministre chargé du logement (30 octobre 2014), soit à minima :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Définition :
Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Lorsque des plantations d'arbres sont requises sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres dont la circonférence à la plantation est de 0,25 / 0,35 m minimum et dont la taille adulte atteindra a minima 5 m de hauteur.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

La surface des espaces verts doit être supérieure à 20 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La consommation énergétique de tout nouveau bâtiment à usage d'habitation ne doit pas dépasser le Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 diminué de 10%.

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable : l'économie de ressources (énergie, air, eau, sols…) la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution …), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...), l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Sont notamment recommandés :

- ✓ les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle ;
- ✓ les panneaux solaires thermiques pour les opérations non raccordées au chauffage urbain, sous réserve qu'ils soient intégrés à l'architecture des bâtiments. Les panneaux solaires photovoltaïques sont recommandés dans toutes les constructions.
- ✓ Tous les appareils d'équipement intérieur ou extérieur (systèmes de ventilation, de climatisation, de réfrigération, de lavage, de production d'énergie ...) sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'une recherche d'intégration architecturale et qu'ils ne créent pas de nuisances pour le voisinage.
- ✓ Les antennes, notamment les antennes relais pour téléphonie mobile, devront faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale.

ARTICLE UB 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

La zone **UC** correspond aux quartiers à forte dominante pavillonnaire de moyenne à forte densité non concernés par une sensibilité paysagère ou environnementale.

Elle comprend :
- un secteur **UCa** correspondant à des tissus pavillonnaires de forte densité
- un secteur **UCb** correspondant principalement à des tissus pavillonnaires de moyenne densité.
- un secteur **UCc** correspond aux activités de l'ADAPEI intégrées dans les tissus pavillonnaires.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la présente zone sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le chapitre 1 aux dispositions générales, et notamment les prestations relatives au risques et nuisances, à la mixité sociale et au patrimoine.

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Hors dispositions contraires définies à l'article UC2, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation forestière ou agricole ;
- les constructions à usage d'artisanat ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, stockage à bateaux et caravanes, etc…) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les terrains de camping- caravaning et de stationnement de caravanes
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumise à autorisation ou à déclaration, autre que celle visées à l'article UC2.

ARTICLE UC2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des Installations Classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances) et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R110-2 du Code de l'urbanisme.

Elles sont autorisées à condition :
- qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants,
- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité,
- qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables,
- qu'elles ne génèrent pas un périmètre de maîtrise de l'urbanisation,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.

2.2 Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol non interdites dans la zone. Ils doivent respecter un ratio longueur / hauteur de 3/2 (longueur = 1,5 x hauteur).

2.3. Dans le secteur UCc, sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités de l'ADAPEI (ESAT), à condition de s'intégrer dans les tissus urbains environnants et de ne pas augmenter les nuisances sonores existantes.

ARTICLE UC3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Conditions de desserte

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.
Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. Conditions d'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
Sur les terrains dont la pente est supérieure à 20%, les voies d'accès seront parallèles aux courbes de niveau et ne devront pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des raisons techniques et foncières, l'accès privatif ne peut s'établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l'implantation de la construction au plus près de la voie d'accès.
Aux intersections de deux voies, les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés à 45 °.

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées – Assainissement collectif
Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.
Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Les eaux usées non domestiques (=industrielles, artisanales) doivent subir un traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement, et après autorisation.
Les eaux de lavages des piscines doivent être évacuées vers le réseau des eaux usées et un siphon disconnecteur doit être installé afin de protéger les installations. Dans le cas où le projet n'est pas desservi en réseau d'eaux usées (cas des assainissements non collectif), les eaux de lavage devront être traitées séparément du dispositif de maîtrise des eaux pluviales.

4.2.2 Eaux usées – Assainissement non collectif
Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.
Les eaux de lavages des piscines doivent être évacuées vers le réseau des eaux usées et un siphon disconnecteur doit être installé afin de protéger les installations. Dans le cas où le projet n'est pas desservi en réseau d'eaux usées (cas des assainissements non collectif), les eaux de lavage devront être traitées séparément du dispositif de maîtrise des eaux pluviales.

4.2.3 Eaux pluviales
Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen de :
    - **et** la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.) : bassin de rétention dont le volume devra stocker 100L/m² imperméabilisé (majoré à 150 L/m² imperméabilisé de bâti dans les zones inondables du PPRi).
      Les surfaces imperméabilisées incluent bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès, stationnement revêtus, plage de piscine... .
      Il devra être étanche et se vider seul par siphonage via un tuyau de sortie supérieur à 60mm, dans un vallon ou un réseau d'eaux pluviales. Le bassin devra être implanté à au moins 3 m des limites séparatives et son volume être arrondi au m3 supérieur.
      Dans le cas d'une extension ou d'une annexe génératrice de 20 m² ou plus d'imperméabilisation, le calcul de la rétention devra être calculé sur la totalité des surfaces déjà imperméabilisés, c'est-à-dire tenant compte de l'imperméabilisation existante. Ce calcul s'applique également dès lors que le cumul de surface des extensions ou annexes génératives d'imperméabilisation réalisés à compter de la date d'approbation de la modification n°3 dépasse atteint ou dépasse ce seuil de 20 m².
      Dans le cas de permis d'aménager, le calcul de la rétention doit obligatoirement intégrer les voies et accès communs quel que soit leur revêtement.
      <u>Calcul du débit de fuite du bassin de rétention.</u>
      Lorsque le débit de fuite est effectué par simple ajutage, l'ouvrage de régulation devra être équipé par un dispositif de décantation placé en amont de l'ouvrage. L'orifice de régulation ne devra être inférieur à 60 mm de diamètre afin de limiter le risque de colmatage. Le diamètre de l'ajutage devra permettre la vidange de l'ouvrage en 4 heures.

4.3 <u>Réseaux divers</u>
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur UCa, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou doivent respecter un recul minimum d'un mètre des voies et emprises publiques.

Dans les secteurs UCb et UCc, les constructions (balcon non compris) doivent être implantées à au moins :

- 10 m minimum de l'alignement de la RD9
- 5 m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques

Toutefois, des implantations différentes sont autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m ;
- pour les constructions d'annexes n'excédant pas 3 m de hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé au faîtage et 30 m² de surface de plancher, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 m ;
- pour les piscines qui doivent respecter un recul minimal de 3 mètres.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone UC, les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à 4 m.

Des implantations différentes sont autorisées :

- pour les piscines pour lesquelles le recul minimal est réduit à 3 m ;
- pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m² et dont la hauteur n'excède pas 3 m au faitage. Ces annexes peuvent alors être implantées sur les limites séparatives ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des limites séparatives ou doivent respecter un recul minimum de 1 m.

Dans tous les cas, un recul de 8 m de l'axe des vallons et ruisseaux identifiés sur le document graphique doit être respecté pour toute construction.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Un recul minimum de 4 m doit être respecté entre 2 bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- **-** 40% de la superficie totale du terrain en secteur **UCa**
- 25% de la superficie totale du terrain en secteur **UCb et UCc**

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sauf dispositions contraires prévues dans les OAP (R+1 équivaut à 6,5m, R+2 à 9 m et R+3 à 12 m), la hauteur de tout bâtiment ne doit pas excéder :

- 6,5m de hauteur maximale ou R+1 maximum, et 10 m de hauteur frontale
- 3 m par rapport au terrain projeté au faîtage pour les constructions annexes.

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

11.2 Eléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne plus être visibles des voies publiques
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions

11.3 Toitures et Toitures terrasses

Les toitures terrasses non accessible devront être végétalisées sur toute leur superficie avec une hauteur de substrat d'au moins 40 cm. Les toitures terrasses accessibles devront être végétalisées pour au moins 70% de leur surface avec une hauteur de substrat d'au moins 40 cm.
Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables comme les capteurs solaires doivent s'inscrire dans l'architecture du bâtiment.
Dans le cas de toiture à pente, celle-ci devra être comprise entre 25 et 30%.

11.4 Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 mètres, elles seront composées :

- soit d'une haie vive
- soit d'une grille ou grillage doublé d'une haie vive ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m et surmonté d'une grille ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.

Les clôtures opaques, brises vues et dispositifs anti bruit ne sont autorisés que s'ils sont doublés et masqués en totalité d'une haie végétale d'une hauteur équivalente à celle de la clôture sans excéder 2 mètres.

Les murs pleins devront être constitués ou parementés de pierres de pays ou en enduit frotassé.

Exceptionnellement, en fonction notamment des particularités topographiques des unités foncières concernées (vue sur le terrain voisin…), des clôtures pleines, à condition de ne pas dépasser 2 mètres de hauteur et d'être arborées et paysagers, pourront être implantées en limite séparative de propriété sous réserve d'une forte intégration paysagère.

L'enduit des murs bahuts sera gratté ou frotassé fin de la même couleur que le bâtiment principal lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées de grillage à maille large ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les coffrets (EDF, télécommunications, eau…) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.
Au-dessus d'un mur de soutènement existant, seules les clôtures ajourées sont autorisées.

11.5 Murs de soutènement
La hauteur des murs de soutènement ne devra pas excéder 1,50 m exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique. Les murs seront constitués ou parementés de pierres de pays ou en enduit frotassé.~~.~~ Les murs en bétons brut apparent sont interdits. Les enrochements sont autorisés à condition que les faces visibles soient planes (non saillante de manière régulière ou irrégulière) et que leurs arrêtes fassent l'objet d'une taille. Les gabions sont également autorisés lorsque les armatures sont rigides et en matériaux inoxydables, et que les pierres visibles sont taillées.

Exemples d'enrochements et de gabions autorisés

Au regard de la pente, si un mur de soutènement de 1,50 m est insuffisant, plusieurs murs de soutènements pourront être réalisés en restanque afin de créer un effet de terrasses. Chaque mur de soutènement ne pourra dépasser 1,50 m. La distance entre chaque mur de soutènement devra être de 1,50 m. Cet espace devra faire l'objet d'une végétalisation (arbres, arbustes…) ayant pour objectif de masquer au mieux les murs de soutènement.

11.6 Autres
Pour les piscines à débordement, la hauteur entre le débordement et la margelle doit être de 15cm maximum.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places
Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles

	Norme imposée	**Dispositions particulières**
1. Habitat	1 place/ 25 m² de Surface de plancher	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée. Pour toute opération de 3 logements ou plus, 1 place visiteur devra être réalisée pour chaque tranche entamée de 2 logements.
2. Hébergement hôtelier	1 place / 20 m² de Surface de plancher	
3. Bureaux	1 place / 20 m² de Surface de plancher	
4. Commerces et artisanat de moins de 100m² de surface de plancher	1 place / 20 m² de Surface de plancher	
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Dans l'ensemble de la zone et dans le cadre d'une opération d'aménagement (lotissement, division parcellaire, permis valant division parcellaire), 75 % des places exigées devront être aménagées en places banalisées sur la voirie existante ou à créer et 25% à l'intérieur du lot sans jamais être inférieur à deux places par lot sur la voirie existante ou à créer, et une place à l'intérieur du lot.

Stationnement des modes doux
Toutes nouvelles constructions à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements et toutes nouvelles constructions à usage principal de bureaux devra être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements précisée par arrêté du ministre chargé du logement (30 octobre 2014), soit à minima :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1 Dispositions générales

Définition :
Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Lorsque des plantations d'arbres sont requises sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres dont la circonférence à la plantation est de 0,25 / 0,35 m minimum et dont la taille adulte atteindra a minima 5 m de hauteur.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

13.2 Conservation des Arbres et arbustes existants

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.
Les arbres tiges (feuillus ou conifères) abattus seront remplacés, à raison de 1 pour 1 par des arbres tiges de taille adulte (0,25/0,35 m de circonférence minimum de tronc, mesurée à un mètre du sol)
Tous les arbres ou arbustes transportables, se trouvant sur l'emprise de voiries à créer ou des constructions projetées, seront déplacés et replantés.

13.3 Espaces verts

La surface des espaces verts doit être supérieure à :
- 20% de la superficie totale du terrain en secteur **UCa**
- 30% de la superficie totale du terrain en secteurs **UCb et UCc**

13.4 Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La consommation énergétique de tout nouveau bâtiment à usage d'habitation ne doit pas dépasser le Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 diminué de 10%.

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable : l'économie de ressources (énergie, air, eau, sols…) la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution …), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...), l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Sont notamment recommandés :

- ✓ les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle ;
- ✓ les panneaux solaires thermiques pour les opérations non raccordées au chauffage urbain, sous réserve qu'ils soient intégrés à l'architecture des bâtiments. Les panneaux solaires photovoltaïques sont recommandés dans toutes les constructions.
- ✓ Tous les appareils d'équipement intérieur ou extérieur (systèmes de ventilation, de climatisation, de réfrigération, de lavage, de production d'énergie ...) sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'une recherche d'intégration architecturale et qu'ils ne créent pas de nuisances pour le voisinage.
- ✓ Les antennes, notamment les antennes relais pour téléphonie mobile, devront faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale.

ARTICLE UC 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone

La zone **UD** correspond à une zone majoritairement résidentielle dont la situation au regard de contraintes paysagères (coteaux boisés de la Siagne et secteurs à oliviers du plateau) justifie le maintien d'un tissu urbain aéré.

La zone **UD** comprend un secteur **UDp** où la sensibilité paysagère est la plus élevée (composée des sous-secteurs UDp1 et UDp2).

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la présente zone sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le chapitre 1 aux dispositions générales, et notamment les prestations relatives au risques et nuisances, à la mixité sociale et au patrimoine.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation forestière et agricole ;
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier à l'exception du secteur UDp1 ;
- les constructions à destination de bureau autres que celles visées à l'article UD2 ;
- les constructions à usage de commerces et d'artisanat
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, stockage à bateaux et caravanes, etc…) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les terrains de camping- caravaning et de stationnement de caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol non interdites dans la zone. Ils doivent respecter un ratio longueur / hauteur de 3/2 (longueur = 1,5 x hauteur).

2.2. Les constructions à usage de bureaux à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 100 m² et de ne générer aucunes nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone.

ARTICLE UD 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Conditions de desserte

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, conformément à la réglementation en vigueur.

Voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large. Elles doivent

par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.
Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement des véhicules et engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.
Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2 Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
Sur les terrains dont la pente est supérieure à 20%, les voies d'accès seront parallèles aux courbes de niveau et ne devront pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des raisons techniques et foncières, l'accès privatif ne peut s'établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l'implantation de la construction au plus près de la voie d'accès.
Aux intersections de deux voies, les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés à 45 °.

ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Eau
Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées – Assainissement collectif
Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.
Les eaux usées non domestiques (=industrielles, artisanales) doivent subir un traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement, et après autorisation.
Les eaux de lavages des piscines doivent être évacuées vers le réseau des eaux usées et un siphon disconnecteur doit être installé afin de protéger les installations. Dans le cas où le projet n'est pas desservi en réseau d'eaux usées (cas des assainissements non collectif), les eaux de lavage devront être traitées séparément du dispositif de maîtrise des eaux pluviales.

4.2.2 Eaux usées – Assainissement non collectif
Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.
Les eaux de lavages des piscines doivent être évacuées vers le réseau des eaux usées et un siphon disconnecteur doit être installé afin de protéger les installations. Dans le cas où le projet n'est pas desservi en réseau d'eaux usées (cas des assainissements non collectif), les eaux de lavage devront être traitées séparément du dispositif de maîtrise des eaux pluviales.

4.2.3 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen de :
    - l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
    - **et** la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.) : bassin de rétention dont le volume devra stocker 100L/m² imperméabilisé (majoré à 150 L/m² imperméabilisé de bâti dans les zones inondables du PPRi).
      Les surfaces imperméabilisées incluent bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès, stationnement revêtus, plage de piscine... .
      Il devra être étanche et se vider seul par siphonage via un tuyau de sortie supérieur à 60mm, dans un vallon ou un réseau d'eaux pluviales. Le bassin devra être implanté à au moins 3 m des limites séparatives et son volume être arrondi au m3 supérieur.
      Dans le cas d'une extension ou d'une annexe génératrice de 20 m² ou plus d'imperméabilisation, le calcul de la rétention devra être calculé sur la totalité des surfaces déjà imperméabilisés, c'est-à-dire tenant compte de l'imperméabilisation existante. Ce calcul s'applique également dès lors que le cumul de surface des extensions ou annexes génératives d'imperméabilisation réalisés à compter de la date d'approbation de la modification n°3 dépasse atteint ou dépasse ce seuil de 20 m².
      Dans le cas de permis d'aménager, le calcul de la rétention doit obligatoirement intégrer les voies et accès communs quel que soit leur revêtement.
      Calcul du débit de fuite du bassin de rétention.
      Lorsque le débit de fuite est effectué par simple ajutage, l'ouvrage de régulation devra être équipé par un dispositif de décantation placé en amont de l'ouvrage. L'orifice de régulation ne devra être inférieur à 60 mm de diamètre afin de limiter le risque de colmatage. Le diamètre de l'ajutage devra permettre la vidange de l'ouvrage en 4 heures.

4.3 Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction autorisée dans la zone (balcon non compris) doit être implantée à au moins :

- 10 m de l'alignement de la RD 409 et de la RD9 ;
- 5 m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m.

Toutefois, des implantations différentes sont autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m ;

- pour les constructions d'annexes qui doivent respecter un recul minimal de 5 m.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à 7 m.
Ce recul est réduit à 5 m minimum pour les annexes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des limites séparatives ou doivent respecter un recul minimum de 1 m.

Dans tous les cas, un recul de 8 m de l'axe des vallons et ruisseaux identifiés sur le document graphique doit être respecté pour toute construction.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Un recul minimum de 14 m doit être respecté entre 2 bâtiments sur une même propriété.
Aucun recul n'est imposé dans le secteur UDp1 dans le cas de constructions à destination d'hébergement hôtelier.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 En zone UD :
L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 15% de la superficie totale du terrain.
9.2 En secteur UDp :
L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10% de la superficie totale du terrain.
Ce taux peut être majoré à 15 % en UDp1 dans le cas de constructions à destination d'hébergement hôtelier.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sauf dispositions contraires prévues dans les OAP (R+1 équivaut à 6,5m, R+2 à 9 m et R+3 à 12 m), la hauteur de tout bâtiment ne peut excéder :

- 6,5m de hauteur maximale ou R+1 maximum, et 10 m de hauteur frontale
  Cette hauteur peut être portée à 7 m dans la zone UD située dans la Plaine de la Siagne, à l'Ouest de la RD9.
- 3 m de hauteur à l'égout des constructions annexes par rapport au terrain projeté.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales
La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

11.2 Eléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne plus être visibles des voies publiques.
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

11.3 Toitures et Toitures terrasses

Les toitures terrasses non accessible devront être végétalisées sur toute leur superficie avec une hauteur de substrat d'au moins 40 cm. Les toitures terrasses accessibles devront être végétalisées pour au moins 70% de leur surface avec une hauteur de substrat d'au moins 40 cm.
Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables comme les capteurs solaires doivent s'inscrire dans l'architecture du bâtiment.
Dans le cas de toiture à pente, celle-ci devra être comprise entre 25 et 30%.

11.4 Les clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 mètres, elles seront composées :

- soit d'une haie vive
- soit d'une grille ou grillage doublé d'une haie vive ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m et surmonté d'une grille ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.

Les clôtures opaques, brises vues et dispositifs anti bruit ne sont autorisés que s'ils sont doublés et masqués en totalité d'une haie végétale d'une hauteur équivalente à celle de la clôture sans excéder 2 mètres.
Les murs pleins devront être constitués ou parementés de pierres de pays ou en enduit frotassé.

Exceptionnellement, en fonction notamment des particularités topographiques des unités foncières concernées (vue sur le terrain voisin…), des clôtures pleines, à condition de ne pas dépasser 2 mètres de hauteur et d'être arborées et paysagers, pourront être implantées en limite séparative de propriété sous réserve d'une forte intégration paysagère.

L'enduit des murs bahuts sera gratté ou frotassé fin de la même couleur que le bâtiment principal lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées de grillage à maille large ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les coffrets (EDF, télécommunications, eau,…) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Au-dessus d'un mur de soutènement existant, seules les clôtures ajourées sont autorisées.

11.5 Murs de soutènement

La hauteur des murs de soutènement ne devra pas excéder 1,50 m exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique. Les murs seront constitués ou parementés de pierres de pays ou en enduit frotassé.. Les murs en bétons brut apparent sont interdits. Les enrochements sont autorisés à condition que les faces visibles soient planes (non saillante de manière régulière ou irrégulière) et que leurs arrêtes fassent l'objet d'une taille. Les gabions sont également autorisés lorsque les armatures sont rigides et en matériaux inoxydables, et que les pierres visibles sont taillées.

Exemples d'enrochements et de gabions autorisés

Au regard de la pente, si un mur de soutènement de 1,50 m est insuffisant, plusieurs murs de soutènements pourront être réalisés en restanque afin de créer un effet de terrasses. Chaque mur de soutènement ne pourra dépasser 1,50 m. La distance entre chaque mur de soutènement devra être de 1,50 m. Cet espace devra faire l'objet d'une végétalisation (arbres, arbustes…) ayant pour objectif de masquer au mieux les murs de soutènement.

11.6 Autres
Pour les piscines à débordement, la hauteur entre le débordement et la margelle doit être de 15cm maximum.

ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

12.1 Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1 Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

12.2 Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitat	1 place / 30 m² de Surface de plancher	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée. Pour toute opération de 3 logements ou plus, 1 place visiteur devra être réalisée

		pour chaque tranche entamée de 2 logements.
Hébergement hôtelier	1 place / 20 m² de Surface de plancher	
Bureaux	1 place / 30 m² de Surface de plancher	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Dans l'ensemble de la zone et dans le cadre d'une opération d'aménagement (lotissement, division parcellaire, permis valant division parcellaire), 75 % des places exigées devront être aménagées en places banalisées sur la voirie existante ou à créer et 25% à l'intérieur du lot sans jamais être inférieur à deux places par lot sur la voirie existante ou à créer, et une place à l'intérieur du lot.

Stationnement des modes doux
Toutes nouvelles constructions à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements et toutes nouvelles constructions à usage principal de bureaux devra être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements précisée par arrêté du ministre chargé du logement (30 octobre 2014), soit à minima :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE UD 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1 Dispositions générales
Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Lorsque des plantations d'arbres sont requises sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres dont la circonférence à la plantation est de 0,25 / 0,35 m minimum et dont la taille adulte atteindra a minima 5 m de hauteur.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

13.2 Conservation des Arbres et arbustes existants

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.
Les arbres tiges (feuillus ou conifères) abattus seront remplacés, à raison de 1 pour 1 par des arbres tiges de taille adulte (0,25/0,35 m de circonférence minimum de tronc, mesurée à un mètre du sol)
Tous les arbres ou arbustes transportables, se trouvant sur l'emprise de voiries à créer ou des constructions projetées, seront déplacés et replantés.

13.3 Espaces libres – Espaces verts

En zone UD, la surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 60% de la superficie totale du terrain.

En secteur UDp, la surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 80% de la superficie totale du terrain. Ce taux peut être réduit à 70% en UDp1 dans le cas de constructions à destination d'hébergement hôtelier.

13.4 Aires de stationnement
Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UD 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La consommation énergétique de tout nouveau bâtiment à usage d'habitation ne doit pas dépasser le Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 diminué de 10%.

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable : l'économie de ressources (énergie, air, eau, sols…) la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution …), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...), l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Sont notamment recommandés :

- ✓ les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle ;
- ✓ les panneaux solaires thermiques pour les opérations non raccordées au chauffage urbain, sous réserve qu'ils soient intégrés à l'architecture des bâtiments. Les panneaux solaires photovoltaïques sont recommandés dans toutes les constructions.
- ✓ Tous les appareils d'équipement intérieur ou extérieur (systèmes de ventilation, de climatisation, de réfrigération, de lavage, de production d'énergie ...) sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'une recherche d'intégration architecturale et qu'ils ne créent pas de nuisances pour le voisinage.
- ✓ Les antennes, notamment les antennes relais pour téléphonie mobile, devront faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale.

ARTICLE UD 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

La zone **UE** correspond à une zone d'équipements collectifs.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la présente zone sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le chapitre 1 aux dispositions générales, et notamment les prestations relatives au risques et nuisances, à la mixité sociale et au patrimoine.

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage de commerce, sauf celles destinées à la restauration liée aux activités de la base de loisirs ;
- les constructions à usage de services ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UE2 ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, stockage à bateaux et caravanes, etc…) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UE2.

ARTICLE UE2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol non interdites dans la zone. Ils doivent respecter un ratio longueur / hauteur de 3/2 (longueur = 1,5 x hauteur).

2.2. Les constructions à usage d'habitation à condition d'être strictement indispensables au logement de personnes chargées de l'entretien et du gardiennage des installations admises dans la zone, que leur surface de plancher maximale n'excède pas au total 120 m² par unité foncière et que leur volume soit intégré dans celui des bâtiments principaux.

ARTICLE UE3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées – Assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Les eaux de lavages des piscines doivent être évacuées vers le réseau des eaux usées et un siphon disconnecteur doit être installé afin de protéger les installations. Dans le cas où le projet n'est pas desservi en réseau d'eaux usées (cas des assainissements non collectif), les eaux de lavage devront être traitées séparément du dispositif de maîtrise des eaux pluviales.

4.2.2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen de
    - l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
    - **et** la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.) : bassin de rétention dont le volume devra stocker 100L/m² imperméabilisé (majoré à 150 L/m² imperméabilisé de bâti dans les zones inondables du PPRi).

      Les surfaces imperméabilisées incluent bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès, stationnement revêtus, plage de piscine... .

      Il devra être étanche et se vider seul par siphonage via un tuyau de sortie supérieur à 60mm, dans un vallon ou un réseau d'eaux pluviales. Le bassin devra être implanté à au moins 3 m des limites séparatives et son volume être arrondi au m3 supérieur.

      Dans le cas d'une extension ou d'une annexe génératrice de 20 m² ou plus d'imperméabilisation, le calcul de la rétention devra être calculé sur la totalité des surfaces déjà imperméabilisés, c'est-à-dire tenant compte de l'imperméabilisation existante. Ce calcul s'applique également dès lors que le cumul de surface des extensions ou annexes génératives d'imperméabilisation réalisés à compter de la date d'approbation de la modification n°3 dépasse atteint ou dépasse ce seuil de 20 m².

      Dans le cas de permis d'aménager, le calcul de la rétention doit obligatoirement intégrer les voies et accès communs quel que soit leur revêtement.

      Calcul du débit de fuite du bassin de rétention.

      Lorsque le débit de fuite est effectué par simple ajutage, l'ouvrage de régulation devra être équipé par un dispositif de décantation placé en amont de l'ouvrage. L'orifice de régulation ne devra être inférieur à 60 mm de diamètre afin de limiter le risque de colmatage. Le diamètre de l'ajutage devra permettre la vidange de l'ouvrage en 4 heures.

4.3 Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction autorisée dans la zone (balcon non compris) doit être implantée à au moins :

- 10 m minimum de l'alignement la RD9
- 5 m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter une distance minimale de 5m par rapport aux limites séparatives.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des limites séparatives ou doivent respecter un recul minimum de 1 m.

Dans tous les cas, un recul de 8 m de l'axe des vallons et ruisseaux identifiés sur le document graphique doit être respecté pour toute construction.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder 12 mètres de hauteur maximale ou R+3 maximum, et 15 mètres de hauteur frontale

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent s'implanter au plus près du terrain naturel sans terrassement inutile. Elles doivent contribuer à l'harmonie de leur environnement, par les bonnes proportions de leurs volumes et de leurs éléments, ainsi que par la qualité des matériaux mis en œuvre et par le choix des couleurs employées pour leur embellissement.

Les clôtures opaques, brises-vues et dispositifs anti bruit ne sont autorisés que s'ils sont doublés et masqués en totalité d'une haie végétales d'une hauteur équivalent à celle de la clôture sans excéder 2 mètres.
Au-dessus d'un mur de soutènement existant, seules les clôtures ajourées sont autorisées.

Dans le cas de toiture à pente, celle-ci devra être comprise entre 25 et 30%.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

12.1 Modalités de réalisation des places de stationnement

Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles

	Norme imposée	Dispositions particulières
Logement de fonction	1 place / 45 m² de Surface de plancher	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Stationnement des modes doux

Toutes nouvelles constructions à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements et toutes nouvelles constructions à usage principal de bureaux devra être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements précisée par arrêté du ministre chargé du logement (30 octobre 2014), soit à minima :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.
Les espaces laissés libre de toute construction doivent être aménagés en espaces verts.

ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone

La zone **UI** correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économiques à dominante industrielle et artisanale.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la présente zone sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le chapitre 1 aux dispositions générales, et notamment les prestations relatives au risques et nuisances, à la mixité sociale et au patrimoine.

ARTICLE UI1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les constructions à usage de commerces ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions nouvelles à usage d'habitation autres que celles définies à l'article UI2 ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, stockage à bateaux et caravanes, etc…) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UI2 ;
- Les terrains de camping- caravaning et de stationnement de caravanes à l'exception des cas visés à l'article UI2 ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances.

ARTICLE UI2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol non interdites dans la zone. Ils doivent respecter un ratio longueur / hauteur de 3/2 (longueur = 1,5 x hauteur).

2.2. Les logements de fonction et de gardiennage à condition d'être nécessaires aux activités autorisées dans la zone, que leur surface de plancher maximale n'excède pas au total 120 m² par unité foncière et que leur volume soit intégré dans celui des bâtiments principaux ;

ARTICLE UI3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Conditions de desserte

Voies existantes et voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.
Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité une emprise de retournement dans laquelle il est possible d'inscrire un cercle de 9m de rayon et dont l'emprise de la chaussée

permet les manœuvres et retournement des véhicules et engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.
Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2 Conditions d'accès
Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
Aux intersections de deux voies, les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés à 45 °.

ARTICLE UI 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Eau
Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées – Assainissement collectif
Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.
Les eaux de lavages des piscines doivent être évacuées vers le réseau des eaux usées et un siphon disconnecteur doit être installé afin de protéger les installations. Dans le cas où le projet n'est pas desservi en réseau d'eaux usées (cas des assainissements non collectif), les eaux de lavage devront être traitées séparément du dispositif de maîtrise des eaux pluviales.

4.2.2 Eaux pluviales
Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :
- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen de :
    - l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
    - **et** la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.) : bassin de rétention dont le volume devra stocker 100L/m² imperméabilisé (majoré à 150 L/m² imperméabilisé de bâti dans les zones inondables du PPRi).
      Les surfaces imperméabilisées incluent bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès, stationnement revêtus, plage de piscine... .
      Il devra être étanche et se vider seul par siphonage via un tuyau de sortie supérieur à 60mm, dans un vallon ou un réseau d'eaux pluviales. Le bassin devra être implanté à au moins 3 m des limites séparatives et son volume être arrondi au m3 supérieur.
      Dans le cas d'une extension ou d'une annexe génératrice de 20 m² ou plus d'imperméabilisation, le calcul de la rétention devra être calculé sur la totalité des surfaces déjà imperméabilisés, c'est-à-dire tenant compte de l'imperméabilisation existante. Ce calcul s'applique également dès lors que le cumul de surface des extensions ou annexes génératives d'imperméabilisation réalisés à compter de la date d'approbation de la modification n°3 dépasse atteint ou dépasse ce seuil de 20 m².

Dans le cas de permis d'aménager, le calcul de la rétention doit obligatoirement intégrer les voies et accès communs quel que soit leur revêtement.

Calcul du débit de fuite du bassin de rétention.

Lorsque le débit de fuite est effectué par simple ajutage, l'ouvrage de régulation devra être équipé par un dispositif de décantation placé en amont de l'ouvrage. L'orifice de régulation ne devra être inférieur à 60 mm de diamètre afin de limiter le risque de colmatage. Le diamètre de l'ajutage devra permettre la vidange de l'ouvrage en 4 heures.

4.3 Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction autorisée dans la zone (balcon non compris) doit être implantée à 5m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Cas des limites de parcelles à l'intérieur de la zone UI

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 1 ou peuvent être implantées en limites séparatives.

7.2 Cas des limites parcellaires en limites de zones autres que la zone UI

Les constructions doivent respecter une distance minimale de 5m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des limites séparatives ou doivent respecter un recul minimum de 1 m.

Dans tous les cas, un recul de 8m de l'axe des vallons et ruisseaux identifiés sur le document graphique doit être respecté pour toute construction.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

La distance mesurée perpendiculairement entre les points les plus proches de 2 bâtiments doit être au moins égale à la hauteur (mesurée à l'égout du toit) du bâtiment le plus haut. En outre, cette distance ne pourra être inférieure à 5 m à l'exception des constructions annexes.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder 9 mètres de hauteur maximale ou R+2 maximum.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent s'implanter au plus près du terrain naturel sans terrassement inutile. Elles doivent contribuer à l'harmonie de leur environnement, par les bonnes proportions de leurs volumes et de leurs éléments, ainsi que par la qualité des matériaux mis en œuvre et par le choix des couleurs employées pour leur embellissement.

11.1 Murs de soutènement et de clôtures

La hauteur des murs de soutènement ne devra pas excéder 1,50 m exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique. Les murs seront constitués ou parementés de pierres de pays ou en enduit frotassé. Les murs en bétons brut apparent sont interdits. Les enrochements sont autorisés à condition que les faces visibles soient planes (non saillante de manière régulière ou irrégulière) et que leurs arrêtes fassent l'objet d'une taille. Les gabions sont également autorisés lorsque les armatures sont rigides et en matériaux inoxydables, et que les pierres visibles sont taillées.

Exemples d'enrochements et de gabions autorisés

Au regard de la pente, si un mur de soutènement de 1,50 m est insuffisant, plusieurs murs de soutènements pourront être réalisés en restanque afin de créer un effet de terrasses. Chaque mur de soutènement ne pourra dépasser 1,50 m. La distance entre chaque mur de soutènement devra être de 1,50 m. Cet espace devra faire l'objet d'une végétalisation (arbres, arbustes…) ayant pour objectif de masquer au mieux les murs de soutènement.
Ils doivent être agrémentés de végétation favorisant leur intégration paysagère.

Les clôtures opaques, brises-vues et dispositifs anti bruit ne sont autorisés que s'ils sont doublés et masqués en totalité d'une haie végétales d'une hauteur équivalent à celle de la clôture sans excéder 2 mètres.
Les clôtures doivent être constituées de haies végétales doublées de dispositifs à claires-voies. Elles n'excèderont pas 2 mètres de haut sauf pour des raisons de sécurité démontrées.

Au-dessus d'un mur de soutènement existant, seules les clôtures ajourées sont autorisées.

11.2 Toitures

Les toitures terrasses non accessible devront être végétalisées sur toute leur superficie avec une hauteur de substrat d'au moins 40 cm. Les toitures terrasses accessibles devront être végétalisées pour au moins 70% de leur surface avec une hauteur de substrat d'au moins 40 cm.
Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables comme les capteurs solaires doivent s'inscrire dans l'architecture du bâtiment.
Dans le cas de toiture à pente, celle-ci devra être comprise entre 25 et 30%.

ARTICLE UI 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places
Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles

	Norme imposée
logements de fonction	1 place / 45 m² de surface de plancher
Artisanat et Industrie	1 place/40 m² de Surface de plancher
Entrepôts	1 place/100 m² de Surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

Stationnement des modes doux

Toutes nouvelles constructions à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements et toutes nouvelles constructions à usage principal de bureaux devra être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements précisée par arrêté du ministre chargé du logement (30 octobre 2014), soit à minima :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE UI 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1 Conservation des Arbres et arbustes existants

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.
Les arbres tiges (feuillus ou conifères) abattus seront remplacés, à raison de 1 pour 1 par des arbres tiges de taille adulte (0,25/0,35 m de circonférence minimum de tronc, mesurée à un mètre du sol)
Tous les arbres ou arbustes transportables, se trouvant sur l'emprise de voiries à créer ou des constructions projetées, seront déplacés et replantés.

13.2 Traitement de la marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques

La bande laissée libre de toute construction en façade des voies publiques doit faire l'objet d'un traitement spécifique :

- haie d'alignement d'arbres de haute tige pour mettre en valeur les façades
- haie végétale dense d'espèces persistantes pour masquer des dépôts et citernes.

13.3 Espaces libres – Espaces verts

La surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 20% de la superficie totale du terrain.

13.4 Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UI 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UI 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Caractère de la zone

La zone **UZ** correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités tertiaires.
La zone **UZ** comprend un secteur **UZa** concernant l'accueil des gens du voyage.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la présente zone sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le chapitre 1 aux dispositions générales, et notamment les prestations relatives au risques et nuisances, à la mixité sociale et au patrimoine.

ARTICLE UZ1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nota : Dans les secteurs soumis à des risques naturels délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

En zone UZ (hors secteur UZa) sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les constructions à usage d'artisanat ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'entrepôt, sauf celles mentionnées à l'article UZ2 ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions nouvelles à usage d'habitation autres que celles définies à l'article UZ2 ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, stockage à bateaux et caravanes, etc…) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UZ2 ;
- Les terrains de camping- caravaning et de stationnement de caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances.

Dans le secteur UZa, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UZ2.

ARTICLE UZ2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol non interdites dans la zone. Ils doivent respecter un ratio longueur / hauteur de 3/2 (longueur = 1,5 x hauteur).

2.2 Les ouvrages techniques et les bâtiments nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone.

2.3. Les constructions à usage d'habitation à condition d'être strictement indispensables au logement de personnes chargées de l'entretien et du gardiennage des installations admises dans la zone, que leur surface de plancher maximale n'excède pas au total 120 m² par unité foncière et que leur volume soit intégré dans celui des bâtiments principaux.

2.4. Dans le secteur UZa, les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'aire d'accueil des gens du voyage

2.5. Les constructions à destination d'entrepôts sont autorisées dès lors qu'elles sont liées à une activité de retrait de marchandise et de commerce en ligne.

ARTICLE UZ3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Conditions de desserte

Voies existantes et voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet :
Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.
Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2 Conditions d'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
Aux intersections de deux voies, les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés à 45 °.

ARTICLE UZ 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées – Assainissement collectif
Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.
Les eaux de lavages des piscines doivent être évacuées vers le réseau des eaux usées et un siphon disconnecteur doit être installé afin de protéger les installations. Dans le cas où le projet n'est pas desservi en réseau d'eaux usées (cas des assainissements non collectif), les eaux de lavage devront être traitées séparément du dispositif de maîtrise des eaux pluviales.

4.2.2 Eaux pluviales
Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen de :
    - l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
    - **et** la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.) : bassin de rétention dont le volume devra stocker 100L/m² imperméabilisé (majoré à 150 L/m² imperméabilisé de bâti dans les zones inondables du PPRi).
      Les surfaces imperméabilisées incluent bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès, stationnement revêtus, plage de piscine... .

Il devra être étanche et se vider seul par siphonage via un tuyau de sortie supérieur à 60mm, dans un vallon ou un réseau d'eaux pluviales. Le bassin devra être implanté à au moins 3 m des limites séparatives et son volume être arrondi au m3 supérieur.
Dans le cas d'une extension ou d'une annexe génératrice de 20 m² ou plus d'imperméabilisation, le calcul de la rétention devra être calculé sur la totalité des surfaces déjà imperméabilisés, c'est-à-dire tenant compte de l'imperméabilisation existante. Ce calcul s'applique également dès lors que le cumul de surface des extensions ou annexes génératives d'imperméabilisation réalisés à compter de la date d'approbation de la modification n°3 dépasse atteint ou dépasse ce seuil de 20 m².
Dans le cas de permis d'aménager, le calcul de la rétention doit obligatoirement intégrer les voies et accès communs quel que soit leur revêtement.
Calcul du débit de fuite du bassin de rétention.
Lorsque le débit de fuite est effectué par simple ajutage, l'ouvrage de régulation devra être équipé par un dispositif de décantation placé en amont de l'ouvrage. L'orifice de régulation ne devra être inférieur à 60 mm de diamètre afin de limiter le risque de colmatage. Le diamètre de l'ajutage devra permettre la vidange de l'ouvrage en 4 heures.

4.3 Réseaux divers
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UZ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction autorisée dans la zone (balcon non compris) doit être implantée à au moins :

- 10 m minimum de l'alignement de la RD9 ;
- 5 m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m.

ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Cas des limites de parcelles à l'intérieur de la zone UZ

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou doivent respecter un recul minimum de 1 m.

7.2 Cas des limites parcellaires en limites de zones autres que la zone UZ

Les constructions doivent respecter une distance minimale de 5m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des limites séparatives ou doivent respecter un recul minimum de 1 m.

Dans tous les cas, un recul de 8m de l'axe des vallons identifiés sur le document graphique doit être respecté pour toute construction.

ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

La distance mesurée perpendiculairement entre les points les plus proches de 2 bâtiments doit être au moins égale à la hauteur (mesurée à l'égout du toit) du bâtiment le plus haut. En outre, cette distance ne pourra être inférieure à 5m à l'exception des constructions annexes.

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder 7 mètres de hauteur maximale ou R+1 maximum, et 10 mètres de hauteur frontale.

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent s'implanter au plus près du terrain naturel sans terrassement inutile. Elles doivent contribuer à l'harmonie de leur environnement, par les bonnes proportions de leurs volumes et de leurs éléments, ainsi que par la qualité des matériaux mis en œuvre et par le choix des couleurs employées pour leur embellissement.
Les toitures et bardages doivent être réalisés en matériaux non réfléchissants.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées à condition de ne pas être couvertes de panneaux photovoltaïques.

Murs de soutènement et de clôtures
La hauteur des murs de soutènement ne devra pas excéder 1,50m exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique. Les murs seront constitués ou parementés de pierres de pays ou en enduit frotassé. Les murs en bétons brut apparent sont interdits. Les enrochements sont autorisés à condition que les faces visibles soient planes (non saillante de manière régulière ou irrégulière) et que leurs arrêtes fassent l'objet d'une taille. Les gabions sont également autorisés lorsque les armatures sont rigides et en matériaux inoxydables, et que les pierres visibles sont taillées.

Exemples d'enrochements et de gabions autorisés

Au regard de la pente, si un mur de soutènement de 1,50 m est insuffisant, plusieurs murs de soutènements pourront être réalisés en restanque afin de créer un effet de terrasses. Chaque mur de soutènement ne pourra dépasser 1,50 m. La distance entre chaque mur de soutènement devra être de 1,50 m. Cet espace devra faire l'objet d'une végétalisation (arbres, arbustes…) ayant pour objectif de masquer au mieux les murs de soutènement.
Ils doivent être agrémentés de végétation favorisant leur intégration paysagère.

Les clôtures opaques, brises-vues et dispositifs anti bruit ne sont autorisés que s'ils sont doublés et masqués en totalité d'une haie végétales d'une hauteur équivalent à celle de la clôture sans excéder 2 mètres.
Les clôtures doivent être constituées de haies végétales doublées de dispositifs à claires-voies. Elles n'excèderont pas 2 m de haut.

Au-dessus d'un mur de soutènement existant, seules les clôtures ajourées sont autorisées.

Toitures
Dans le cas de toiture à pente, celle-ci devra être comprise entre 25 et 30%.
Dans le cas de toiture terrasse végétalisées, celle-ci doit disposer d'un substrat d'au moins 60 cm de profondeur afin de permettre une pérennité du développement végétal.

ARTICLE UZ 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

12.1 Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1 Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

12.2 Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée
Habitat/Logement de fonction	1 place / 45 m² de Surface de plancher
Bureaux	1 place / 35m² de Surface de plancher
Commerces	1 place/50 m² de Surface de plancher
Entrepôts	1 place/50 m² de Surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

Stationnement des modes doux

Toutes nouvelles constructions à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements et toutes nouvelles constructions à usage principal de bureaux devra être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements précisée par arrêté du ministre chargé du logement (30 octobre 2014), soit à minima :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE UZ 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1 Conservation des Arbres et arbustes existants

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.
Les arbres tiges (feuillus ou conifères) abattus seront remplacés, à raison de 1 pour 1 par des arbres tiges de taille adulte (0,25/0,35 m de circonférence minimum de tronc, mesurée à un mètre du sol)
Tous les arbres ou arbustes transportables, se trouvant sur l'emprise de voiries à créer ou des constructions projetées, seront déplacés et replantés.

13.2 Traitement de la marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques

La bande laissée libre de toute construction en façade des voies publiques doit faire l'objet d'un traitement spécifique :
- haie d'alignement d'arbres de haute tige pour mettre en valeur les façades
- haie végétale dense d'espèces persistantes pour masquer des dépôts et citernes.

13.3 Espaces verts
Les espaces laissés libre de toute construction doivent être aménagés en espaces verts.
La surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 20% de la superficie totale du terrain.

13.4 Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UZ 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UZ 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

Caractère de la zone

La zone UT correspond au terrain aujourd'hui occupé par une activité de camping.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la présente zone sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le chapitre 1 aux dispositions générales, et notamment les prestations relatives au risques et nuisances, à la mixité sociale et au patrimoine.

ARTICLE UT1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nota : Dans les secteurs soumis à des risques naturels délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les constructions à usage d'artisanat ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage de bureaux, de commerces et d'habitation autres que ceux définis à l'article UT 2
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, stockage à bateaux et caravanes, etc…) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UT2 ;

ARTICLE UT2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol non interdites dans la zone. Ils doivent respecter un ratio longueur / hauteur de 3/2 (longueur = 1,5 x hauteur).

2.2 Les ouvrages techniques et les bâtiments nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone.

2.3. Les constructions à usage d'habitation à condition d'être strictement indispensables au logement de personnes chargées de l'entretien et du gardiennage des installations admises dans la zone, que leur surface de plancher maximale n'excède pas au total 120 m² par unité foncière et que leur volume soit intégré dans celui des bâtiments principaux.

2.4. L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU ;

2.5. Les constructions à usage de bureaux ou de commerce à condition de participer au fonctionnement et à l'animation des activités de camping.

ARTICLE UT3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Conditions de desserte
Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
Voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2 Conditions d'accès
Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 30%, les voies d'accès seront parallèles aux courbes de niveau et ne devront pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des raisons techniques et foncières, l'accès privatif ne peut s'établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l'implantation de la construction au plus près de la voie d'accès.
Aux intersections de deux voies, les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés à 45 °.

ARTICLE UT 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Eau
Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées – Assainissement collectif
Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.
Les eaux de lavages des piscines doivent être évacuées vers le réseau des eaux usées et un siphon disconnecteur doit être installé afin de protéger les installations. Dans le cas où le projet n'est pas desservi en réseau d'eaux usées (cas des assainissements non collectif), les eaux de lavage devront être traitées séparément du dispositif de maîtrise des eaux pluviales.

4.2.2 Eaux pluviales
Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :
- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen de :
    - l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
    - **et** la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.) : bassin de rétention dont le

volume devra stocker 100L/m² imperméabilisé (majoré à 150 L/m² imperméabilisé de bâti dans les zones inondables du PPRi).
Les surfaces imperméabilisées incluent bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès stationnement revêtus, plage de piscine... .
Il devra être étanche et se vider seul par siphonage via un tuyau de sortie supérieur à 60mm, dans un vallon ou un réseau d'eaux pluviales. Le bassin devra être implanté à au moins 3 m des limites séparatives et son volume être arrondi au m3 supérieur.
Dans le cas d'une extension ou d'une annexe génératrice de 20 m² ou plus d'imperméabilisation, le calcul de la rétention devra être calculé sur la totalité des surfaces déjà imperméabilisés, c'est-à-dire tenant compte de l'imperméabilisation existante. Ce calcul s'applique également dès lors que le cumul de surface des extensions ou annexes génératives d'imperméabilisation réalisés à compter de la date d'approbation de la modification n°3 dépasse atteint ou dépasse ce seuil de 20 m².
Dans le cas de permis d'aménager, le calcul de la rétention doit obligatoirement intégrer les voies et accès communs quel que soit leur revêtement.
Calcul du débit de fuite du bassin de rétention.
Lorsque le débit de fuite est effectué par simple ajutage, l'ouvrage de régulation devra être équipé par un dispositif de décantation placé en amont de l'ouvrage. L'orifice de régulation ne devra être inférieur à 60 mm de diamètre afin de limiter le risque de colmatage. Le diamètre de l'ajutage devra permettre la vidange de l'ouvrage en 4 heures.

4.3 Réseaux divers
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UT 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UT 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées doivent être implantées à au moins 5 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m.

ARTICLE UT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale 5 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des limites séparatives ou doivent respecter un recul minimum de 1 m.

Dans tous les cas, un recul de 8 m de l'axe des vallons et ruisseaux identifiés sur le document graphique doit être respecté pour toute construction.

ARTICLE UT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UT 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder 6,5 m de hauteur maximale ou R+1 maximum, et 10 mètres de hauteur frontale

ARTICLE UT 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales
La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Eléments en façades et saillies
Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne plus être visibles des voies publiques.
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

11.3 Toitures et Toitures terrasses
Les toitures terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante. Dans ce cas, des bandeaux, corniches ou balustrades masqueront obligatoirement la toiture terrasse.
Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables comme les capteurs solaires doivent s'inscrire dans l'architecture du bâtiment.
Dans le cas de toiture à pente, celle-ci devra être comprise entre 25 et 30%.

11.4 Traitement des clôtures
Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 mètres, elles seront composées :

- soit d'une haie vive
- soit d'une grille ou grillage doublé d'une haie vive ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m et surmonté d'une grille ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.

Les clôtures opaques, brises vues et dispositifs anti bruit ne sont autorisés que s'ils sont doublés et masqués en totalité d'une haie végétale d'une hauteur équivalente à celle de la clôture sans excéder 2 mètres.

Les murs pleins devront être constitués ou parementés de pierres de pays ou en enduit frotassé. Exceptionnellement, en fonction notamment des particularités topographiques des unités foncières concernées (vue sur le terrain voisin,…), des clôtures pleines, à condition de ne pas dépasser 2 mètres de hauteur et d'être arborées et paysagers, pourront être implantées en limite séparative de propriété sous réserve d'une forte intégration paysagère.

L'enduit des murs bahuts sera gratté ou frotassé fin de la même couleur que le bâtiment principal lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées de grillage à maille large ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les coffrets (EDF, télécommunications, eau,…) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Au-dessus d'un mur de soutènement existant, seules les clôtures ajourées sont autorisées.

11.5 Murs de soutènement

La hauteur des murs de soutènement ne devra pas excéder 1,50 m exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique. Les murs seront constitués ou parementés de pierres de pays ou en enduit frotassé. Les murs en bétons brut apparent sont interdits. Les enrochements sont autorisés à condition que les faces visibles soient planes (non saillante de manière régulière ou irrégulière) et que leurs arrêtes fassent l'objet d'une taille. Les gabions sont également autorisés lorsque les armatures sont rigides et en matériaux inoxydables, et que les pierres visibles sont taillées.

Exemples d'enrochements et de gabions autorisés

Au regard de la pente, si un mur de soutènement de 1,50 m est insuffisant, plusieurs murs de soutènements pourront être réalisés en restanque afin de créer un effet de terrasses. Chaque mur de soutènement ne pourra dépasser 1,50 m. La distance entre chaque mur de soutènement devra être de 1,50 m. Cet espace devra faire l'objet d'une végétalisation (arbres, arbustes…) ayant pour objectif de masquer au mieux les murs de soutènement.

ARTICLE UT 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

12.1 Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1 Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

12.2 Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

1. Habitat/Logement de fonction	1 place / 45 m² de Surface de plancher	
2. Commerces	1 place / 50 m² de surface de plancher	
3. Bureaux	1 place/30 m² de surface de plancher	
4. Campings	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs spécificités de fonctionnement, de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation.	
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Stationnement des modes doux

Toutes nouvelles constructions à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements et toutes nouvelles constructions à usage principal de bureaux devra être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements précisée par arrêté du ministre chargé du logement (30 octobre 2014), soit à minima :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE UT 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1 Conservation des Arbres et arbustes existants

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.
Les arbres tiges (feuillus ou conifères) abattus seront remplacés, à raison de 1 pour 1 par des arbres tiges de taille adulte (0,25/0,35 m de circonférence minimum de tronc, mesurée à un mètre du sol)
Tous les arbres ou arbustes transportables, se trouvant sur l'emprise de voiries à créer ou des constructions projetées, seront déplacés et replantés.

13.2 Traitement de la marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques

La bande laissée libre de toute construction en façade des voies publiques doit faire l'objet d'un traitement spécifique :

- haie d'alignement d'arbres de haute tige pour mettre en valeur les façades
- haie végétale dense d'espèces persistantes pour masquer des dépôts et citernes.

13.3 Espaces verts

Les espaces laissés libre de toute construction doivent être aménagés en espaces verts.
La surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 50% de la superficie totale du terrain.

13.4 Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE UT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UT 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UT 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UO

La zone UO correspond aux secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite de « secteurs d'aménagement » valant règlement.

Un secteur a été ainsi identifié sur le document graphique, conformément à l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme : OAP Saint Jean.

Les prescriptions réglementaires concernant ce secteur sont reprises dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) », conformément à l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE 3 : LES ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone

La zone **1AU** correspond à des secteurs à urbaniser. Elle est destinée à recevoir de l'habitat et les activités et services qui en sont le complément ou des activités touristiques sous forme d'opérations d'aménagements d'ensemble.

La zone 1AU se décompose en 2 secteurs, avec :
- Un secteur **1AUh** qui correspond au village.
- Un secteur **1AUt** à vocation touristique.

Cette zone est insuffisamment équipée en infrastructures et doit être aménagée conformément aux orientations d'aménagement et de programmation du PLU (cf. pièce n°3). Des opérations d'aménagement d'ensemble sont nécessaires pour

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la présente zone sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le chapitre 1 aux dispositions générales, et notamment les prestations relatives au risques et nuisances, à la mixité sociale et au patrimoine.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nota : Dans les secteurs soumis à des risques naturels délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les constructions à usage d'artisanat ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage de bureaux, de commerces et d'habitation autres que ceux définis à l'article 1AU 2
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, stockage à bateaux et caravanes, etc…) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article 1AU2 ;
- Les terrains de camping- caravaning et de stationnement de caravanes à l'exception des cas visés à l'article 1AU2 ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs à l'exception des cas visés à l'article 1AU2 ;
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances à l'exception des cas visés à l'article 1AU2.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés dans l'ensemble de la zone 1AU :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessaire au fonctionnement de la zone ;
- l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas compromettre l'aménagement de la zone dans les limites suivantes :
    - 200 m² de surface de plancher maximale pour les constructions à usage d'habitation (existant + extension)
    - Extension 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU pour les autres destinations.

Sont autorisées dans le secteur 1AUh les constructions à usage d'habitation, de commerces et de bureaux, à condition de respecter les orientations d'aménagement, et notamment les dispositions relatives au logement social.

Sont autorisées dans le secteur 1AUt

- les constructions, installations et occupations du sol nécessaires au fonctionnement et à l'animation du camping :
    - les équipements communs ;
    - les aménagements et équipements ludiques et de loisirs ;
- les terrains de camping- caravaning et de stationnement de caravanes ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Conditions de desserte

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.
Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2 Conditions d'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 30%, les voies d'accès seront parallèles aux courbes de niveau et ne devront pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des raisons techniques et foncières, l'accès privatif ne peut s'établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l'implantation de la construction au plus près de la voie d'accès.
Aux intersections de deux voies, les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés à 45 °.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées – Assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Les eaux usées non domestiques (=industrielles, artisanales) doivent subir un traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement, et après autorisation.

Les eaux de lavages des piscines doivent être évacuées vers le réseau des eaux usées et un siphon disconnecteur doit être installé afin de protéger les installations. Dans le cas où le projet n'est pas desservi en réseau d'eaux usées (cas des assainissements non collectif), les eaux de lavage devront être traitées séparément du dispositif de maîtrise des eaux pluviales.

4.2.2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen de:
    - l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
    - et la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.) : bassin de rétention dont le volume devra stocker 100L/m² imperméabilisé (majoré à 150 L/m² imperméabilisé de bâti dans les zones inondables du PPRi).

      Les surfaces imperméabilisées incluent bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès, stationnement revêtus, plage de piscine... .

      Il devra être étanche et se vider seul par siphonage via un tuyau de sortie supérieur à 60mm, dans un vallon ou un réseau d'eaux pluviales. Le bassin devra être implanté à au moins 3 m des limites séparatives et son volume être arrondi au m3 supérieur.

      Dans le cas d'une extension ou d'une annexe génératrice de 20 m² ou plus d'imperméabilisation, le calcul de la rétention devra être calculé sur la totalité des surfaces déjà imperméabilisés, c'est-à-dire tenant compte de l'imperméabilisation existante. Ce calcul s'applique également dès lors que le cumul de surface des extensions ou annexes génératives d'imperméabilisation réalisés à compter de la date d'approbation de la modification n°3 dépasse atteint ou dépasse ce seuil de 20 m².

      Dans le cas de permis d'aménager, le calcul de la rétention doit obligatoirement intégrer les voies et accès communs quel que soit leur revêtement.

      Calcul du débit de fuite du bassin de rétention.

      Lorsque le débit de fuite est effectué par simple ajutage, l'ouvrage de régulation devra être équipé par un dispositif de décantation placé en amont de l'ouvrage. L'orifice de régulation ne devra être inférieur à 60 mm de diamètre afin de limiter le risque de colmatage. Le diamètre de l'ajutage devra permettre la vidange de l'ouvrage en 4 heures.

4.3 Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions contraires prévues dans les OAP (front bâti, alignement…), les constructions autorisées (balcon non compris) doivent être implantées à au moins 5 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf dispositions contraires prévues dans les OAP (ordre continu lié à l'habitat groupé…), les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale 5 mètres.
Dans la zone 1AUh relative à l'OAP village, ce recul s'applique au nu de la façade (hors balcon, loggias, débords de toiture…)

Dans tous les cas, un recul de 8 m de l'axe des vallons et ruisseaux identifiés sur le document graphique doit être respecté pour toute construction.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des limites séparatives ou doivent respecter un recul minimum de 1 m.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sauf dispositions contraires prévues dans les OAP, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder plus de 50% de la superficie de l'unité foncière.
Ce coefficient est porté à 70% dans la zone 1AUh relative à l'OAP village.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Secteur 1AUh :

Sauf dispositions contraires prévues dans les OAP (R+1 équivaut à 6,5 m, R+2 à 9 m et R+3 à 12 m), la hauteur de tout bâtiment ne peut excéder 12 mètres de hauteur maximale ou R+3 maximum, et 15 mètres de hauteur frontale.
Les rampes et voies d'accès sont exclues du calcul de la hauteur maximale et frontale dans la zone 1AUh relative à l'OAP du village.

10.2 Secteur 1AUt :

Sauf dispositions contraires prévues dans les OAP (R+1 équivaut à 7 m, R+2 à 9 m et R+3 à 12 m), la hauteur de tout bâtiment ne peut excéder 7 mètres de hauteur maximale ou R+1 maximum, et 10 mètres de hauteur frontale.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales
La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Eléments en façades et saillies
Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne plus être visibles des voies publiques.
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

11.3 Toitures et Toitures terrasses
Les toitures terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante. Dans ce cas, des bandeaux, corniches ou balustrades masqueront obligatoirement la toiture terrasse.
Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables comme les capteurs solaires doivent s'inscrire dans l'architecture du bâtiment.
Dans le cas de toiture à pente, celle-ci devra être comprise entre 25 et 30%.

11.4 Traitement des clôtures
Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 mètres, elles seront composées :

- soit d'une haie vive
- soit d'une grille ou grillage doublé d'une haie vive ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m et surmonté d'une grille ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.

Les clôtures, brises vues et dispositifs anti bruit ne sont autorisés que s'ils sont doublés et masqués en totalité d'une haie végétale d'une hauteur équivalente à celle de la clôture sans excéder 2 mètres.

Les murs pleins devront être constitués ou parementés de pierres de pays ou en enduit frotassé.

Exceptionnellement, en fonction notamment des particularités topographiques des unités foncières concernées (vue sur le terrain voisin,…), des clôtures pleines, à condition de ne pas dépasser 2 mètres de hauteur et d'être arborées et paysagers, pourront être implantées en limite séparative de propriété sous réserve d'une forte intégration paysagère.

L'enduit des murs bahuts sera gratté ou frotassé fin de la même couleur que le bâtiment principal lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées de grillage à maille large ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les coffrets (EDF, télécommunications, eau,…) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.
Au-dessus d'un mur de soutènement existant, seules les clôtures ajourées sont autorisées.

11.5 Murs de soutènement
La hauteur des murs de soutènement ne devra pas excéder 1,50 m exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique. Les murs seront constitués ou parementés de pierres de pays ou en enduit frotassé. Les murs en bétons brut apparent sont interdits. Les enrochements sont autorisés à condition que les faces visibles soient planes (non saillante de manière régulière ou irrégulière) et que leurs arrêtes fassent l'objet d'une taille. Les gabions sont également autorisés lorsque les armatures sont rigides et en matériaux inoxydables, et que les pierres visibles sont taillées.

Exemples d'enrochements et de gabions autorisés

Au regard de la pente, si un mur de soutènement de 1,50 m est insuffisant, plusieurs murs de soutènements pourront être réalisés en restanque afin de créer un effet de terrasses. Chaque mur de soutènement ne pourra dépasser 1,50 m. La distance entre chaque mur de soutènement devra être de 1,50 m. Cet espace devra faire l'objet d'une végétalisation (arbres, arbustes…) ayant pour objectif de masquer au mieux les murs de soutènement.
Dans la zone 1AUh relative à l'OAP village, cette hauteur est majorée à 2 m.

11.6 Autres
Pour les piscines à débordement, la hauteur entre le débordement et la margelle doit être de 15cm maximum.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement
Rappel : Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont définies par l'article 7 - Modalités d'application des règles du titre II du présent règlement.

12.2 Modalités de réalisation des places de stationnement
Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

12.3 Stationnement des véhicules automobiles

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	1 place/ 30 m² de Surface de plancher	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée. Pour toute opération de 3 logements ou plus, 1 place visiteur devra être réalisée pour chaque tranche entamée de 2 logements.
2. Campings	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs spécificités de fonctionnement, de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation.	
3. Bureaux	1 place / 20 m² de Surface de plancher	
4. Commerces et artisanat	1 place / 20 m² de Surface de plancher	
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

12.2 Stationnement des modes doux

Toutes nouvelles constructions à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements et toutes nouvelles constructions à usage principal de bureaux devra être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements précisée par arrêté du ministre chargé du logement (30 octobre 2014), soit à minima :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1 Dispositions générales

Définition :

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Lorsque des plantations d'arbres sont requises sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres dont la circonférence à la plantation est de 0,25 / 0,35 m minimum et dont la taille adulte atteindra a minima 5 m de hauteur.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

13.2 Conservation des Arbres et arbustes existants

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

Les arbres tiges (feuillus ou conifères) abattus seront remplacés, à raison de 1 pour 1 par des arbres tiges de taille adulte (0,25/0,35 m de circonférence minimum de tronc, mesurée à un mètre du sol)

Tous les arbres ou arbustes transportables, se trouvant sur l'emprise de voiries à créer ou des constructions projetées, seront déplacés et replantés.

13.3 Espaces verts

Les espaces laissés libre de toute construction doivent être aménagés en espaces verts.

Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques, la surface des espaces verts doit être supérieure à 25 % de la superficie des terrains.

Ce coefficient est réduit à 7,5% dans la zone 1AUh relative à l'OAP Village.

13.4 Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La consommation énergétique de tout nouveau bâtiment à usage d'habitation ne doit pas dépasser le Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 diminué de 10%.

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable : l'économie de ressources (énergie, air, eau, sols…) la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution …), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...), l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Sont notamment recommandés :

- ✓ les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle ;

- ✓ les panneaux solaires thermiques pour les opérations non raccordées au chauffage urbain, sous réserve qu'ils soient intégrés à l'architecture des bâtiments. Les panneaux solaires photovoltaïques sont recommandés dans toutes les constructions.
- ✓ Tous les appareils d'équipement intérieur ou extérieur (systèmes de ventilation, de climatisation, de réfrigération, de lavage, de production d'énergie ...) sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'une recherche d'intégration architecturale et qu'ils ne créent pas de nuisances pour le voisinage.
- ✓ Les antennes, notamment les antennes relais pour téléphonie mobile, devront faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale.

ARTICLE 1AU16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il est imposé des obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques aux aménageurs.

Un raccordement aux infrastructures et réseaux de communication électroniques existant devra être réalisé.

Si aucun réseau n'existe au jour de la création de l'opération des dispositions devront être prise pour faciliter un raccordement ultérieur.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone

La zone **2AU** correspond aux secteurs insuffisamment desservis ou non desservis par les équipements publics et constituants une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieur organisé à dominante d'habitat ou d'autres activités.
Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

La zone **2AU** se décompose en 2 secteurs, avec :
- Un secteur **2AUh** dédiée à de l'habitat.
- Un secteur **2AUa** dédié à de l'artisanat, des commerces et de l'habitat.

Pour la zone **2AUh au Chemin de Meaynes**, celle-ci devra être aménagée afin d'être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation du PLU. A ce titre, hormis des extensions limitées des constructions existantes, toute nouvelle construction ne pourra être autorisée qu'au fur et à mesure de la réalisation des voiries et réseaux nécessaires à un aménagement conforme aux orientations précitées.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la présente zone sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le chapitre 1 aux dispositions générales, et notamment les prestations relatives au risques et nuisances, à la mixité sociale et au patrimoine.

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nota : Dans les secteurs soumis à des risques naturels délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites.

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- L'extension et les annexes des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone dans les limites suivantes :
    - 200 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation (existant + extension)
    - Extension 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU pour les autres destinations.

ARTICLE 2AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Conditions de desserte

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.
Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2 Conditions d'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 30%, les voies d'accès seront parallèles aux courbes de niveau et ne devront pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des raisons techniques et foncières, l'accès privatif ne peut s'établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l'implantation de la construction au plus près de la voie d'accès.
Aux intersections de deux voies, les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés à 45 °.

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées – Assainissement collectif
Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.
Les eaux usées non domestiques (=industrielles, artisanales) doivent subir un traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement, et après autorisation.
Les eaux de lavages des piscines doivent être évacuées vers le réseau des eaux usées et un siphon disconnecteur doit être installé afin de protéger les installations. Dans le cas où le projet n'est pas desservi en réseau d'eaux usées (cas des assainissements non collectif), les eaux de lavage devront être traitées séparément du dispositif de maîtrise des eaux pluviales.

4.2.2 Eaux usées – Assainissement non collectif
Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux

résiduaires, doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.
Les eaux de lavages des piscines doivent être évacuées vers le réseau des eaux usées et un siphon disconnecteur doit être installé afin de protéger les installations. Dans le cas où le projet n'est pas desservi en réseau d'eaux usées (cas des assainissements non collectif), les eaux de lavage devront être traitées séparément du dispositif de maîtrise des eaux pluviales.

4.2.3 Eaux pluviales
Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen de :
    - l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
    - **et** la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.) : bassin de rétention dont le volume devra stocker 100L/m² imperméabilisé (majoré à 150 L/m² imperméabilisé de bâti dans les zones inondables du PPRi).
      Les surfaces imperméabilisées incluent bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès, stationnement revêtus, plage de piscine... .
      Il devra être étanche et se vider seul par siphonage via un tuyau de sortie supérieur à 60mm, dans un vallon ou un réseau d'eaux pluviales. Le bassin devra être implanté à au moins 3 m des limites séparatives et son volume être arrondi au m3 supérieur.
      Dans le cas d'une extension ou d'une annexe génératrice de 20 m² ou plus d'imperméabilisation, le calcul de la rétention devra être calculé sur la totalité des surfaces déjà imperméabilisés, c'est-à-dire tenant compte de l'imperméabilisation existante. Ce calcul s'applique également dès lors que le cumul de surface des extensions ou annexes génératives d'imperméabilisation réalisés à compter de la date d'approbation de la modification n°3 dépasse atteint ou dépasse ce seuil de 20 m².
      Dans le cas de permis d'aménager, le calcul de la rétention doit obligatoirement intégrer les voies et accès communs quel que soit leur revêtement.
      Calcul du débit de fuite du bassin de rétention.
      Lorsque le débit de fuite est effectué par simple ajutage, l'ouvrage de régulation devra être équipé par un dispositif de décantation placé en amont de l'ouvrage. L'orifice de régulation ne devra être inférieur à 60 mm de diamètre afin de limiter le risque de colmatage. Le diamètre de l'ajutage devra permettre la vidange de l'ouvrage en 4 heures.

4.3 Réseaux divers
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées (balcon non compris) doivent être implantées à au moins 5 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou doivent respecter un recul minimal de 1 m.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale 5 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des limites séparatives ou doivent respecter un recul minimal de 1 m.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder plus de 10% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des extensions ne peut être supérieure à celle du bâtiment existant et ne peut excéder 6,5 m de hauteur maximale ou R+1 maximum, et 10 mètres de hauteur frontale.
La hauteur des annexes est limitée à 3 m.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales
La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

11.2 Eléments en façades et saillies
Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne plus être visibles des voies publiques.
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

11.3 Toiture et toitures terrasses
Les toitures terrasses non accessible devront être végétalisées sur toute leur superficie avec une hauteur de substrat d'au moins 40 cm. Les toitures terrasses accessibles devront être végétalisées pour au moins 70% de leur surface avec une hauteur de substrat d'au moins 40 cm.
Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables comme les capteurs solaires doivent s'inscrire dans l'architecture du bâtiment.
Dans le cas de toiture à pente, celle-ci devra être comprise entre 25 et 30%.

11.4 Les clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 mètres, elles seront composées :

- soit d'une haie vive
- soit d'une grille ou grillage doublé d'une haie vive ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m et surmonté d'une grille ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.

Les clôtures opaques, brises vues et dispositifs anti bruit ne sont autorisés que s'ils sont doublés et masqués en totalité d'une haie végétale d'une hauteur équivalente à celle de la clôture sans excéder 2 mètres.

Les murs pleins devront être constitués ou parementés de pierres de pays ou en enduit frotassé.

Exceptionnellement, en fonction notamment des particularités topographiques des unités foncières concernées (vue sur le terrain voisin,…), des clôtures pleines, à condition de ne pas dépasser 2 mètres de hauteur et d'être arborées et paysagers, pourront être implantées en limite séparative de propriété sous réserve d'une forte intégration paysagère.

L'enduit des murs bahuts sera gratté ou frotassé fin de la même couleur que le bâtiment principal lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées de grillage à maille large ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les coffrets (EDF, télécommunications, eau,…) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Au-dessus d'un mur de soutènement existant, seules les clôtures ajourées sont autorisées.

11.5 Murs de soutènement

La hauteur des murs de soutènement ne devra pas excéder 1,50 m exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique. Les murs seront constitués ou parementés de pierres de pays ou en enduit frotassé. Les murs en bétons brut apparent sont interdits. Les enrochements sont autorisés à condition que les faces visibles soient planes (non saillante de manière régulière ou irrégulière) et que leurs arrêtes fassent l'objet d'une taille. Les gabions sont également autorisés lorsque les armatures sont rigides et en matériaux inoxydables, et que les pierres visibles sont taillées.

Exemples d'enrochements et de gabions autorisés

Au regard de la pente, si un mur de soutènement de 1,50 m est insuffisant, plusieurs murs de soutènements pourront être réalisés en restanque afin de créer un effet de terrasses. Chaque mur de soutènement ne pourra dépasser 1,50 m. La distance entre chaque mur de soutènement devra être de 1,50 m. Cet espace devra faire l'objet d'une végétalisation (arbres, arbustes…) ayant pour objectif de masquer au mieux les murs de soutènement.

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sauf indications contraires.

ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces laissés libre de toute construction doivent être aménagés en espaces verts.
Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques, la surface des espaces verts doit être supérieure à 80 % de la superficie des terrains.

Au sein du secteur 2AUa, pour les services publics ou d'intérêt collectif, la surface des espaces verts doit être de 30% de la surface des terrains.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AU15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractères de la zone :

La zone **A** comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

La zone A comprend un secteur Af destiné à la transformation des Plantes à Parfums et à soutenir la filière agricole en lien avec le classement UNESCO «des savoir-faire liés au parfum en Pays de Grasse » : **le secteur Af est un STECAL**.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la présente zone sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le chapitre 1 aux dispositions générales, et notamment les prestations relatives au risques et nuisances, à la mixité sociale et au patrimoine.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nota : Dans les secteurs soumis à des risques naturels délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

Au titre des autres usages et affectations des sols interdites : les dépôts et stockage de toute nature en plein air.

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

2.1 Sont autorisées, sous conditions liées à la réalité et aux besoins de l'exploitation agricole, les occupations et utilisations du sol suivantes (voir critères en annexe) :

- les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles ;
- les constructions à usage d'habitation et leurs extensions dont la présence est strictement indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole, dans la limite de 200 m² de surface de plancher. Ces constructions doivent être implantées dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments existants. Leur localisation ne doit pas porter atteinte à l'intégrité des surfaces cultivables ;
- l'extension des bâtiments principaux à usage d'habitation existant à la date d'approbation du PLU à condition :
    - que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 60 m² ;
    - que le projet ne conduise pas (et dans la limite d'une seule extension) à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 200 m² de surface de plancher par unité foncière ;
    - que les constructions nouvelles soient situées dans un rayon de 30 m autour du nu de la façade du bâtiment principale ;
    - ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
    - d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

- les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être liés et nécessaires aux exploitations agricoles ou à la compensation dans le cadre de procédures liées à l'environnement (loi sur l'eau en particulier) ;
- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, 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.

2.2 L'extension et les annexes des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLU à condition:

- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 60 m² ;
- que le projet ne conduise pas (et dans la limite d'une seule extension) à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 200 m² de surface de plancher par unité foncière ;
- que les annexes soient situées dans un rayon de 10 m autour du nu de la façade du bâtiment principale ;
- d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone (conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme).

2.3 En secteur Af

Les bâtiments d'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement, au stockage et à la commercialisation des produits issus de l'exploitation.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Eau
Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.
En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public AEP, les constructions et installations et les constructions faisant l'objet d'un changement de destination autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées – Assainissement collectif
Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation

du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.
Les eaux usées non domestiques (=industrielles, artisanales) doivent subir un traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement, et après autorisation.
Les eaux de lavages des piscines doivent être évacuées vers le réseau des eaux usées et un siphon disconnecteur doit être installé afin de protéger les installations. Dans le cas où le projet n'est pas desservi en réseau d'eaux usées (cas des assainissements non collectif), les eaux de lavage devront être traitées séparément du dispositif de maîtrise des eaux pluviales.

4.2.2 Eaux usées – Assainissement non collectif
Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.
Les eaux de lavages des piscines doivent être évacuées vers le réseau des eaux usées et un siphon disconnecteur doit être installé afin de protéger les installations. Dans le cas où le projet n'est pas desservi en réseau d'eaux usées (cas des assainissements non collectif), les eaux de lavage devront être traitées séparément du dispositif de maîtrise des eaux pluviales.

4.2.3 Eaux pluviales
Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen de :
    - l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
    - **et** la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.) : bassin de rétention dont le volume devra stocker 100L/m² imperméabilisé (majoré à 150 L/m² imperméabilisé de bâti dans les zones inondables du PPRi).
      Les surfaces imperméabilisées incluent bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès , stationnement revêtus, plage de piscine... .
      Il devra être étanche et se vider seul par siphonage via un tuyau de sortie supérieur à 60mm, dans un vallon ou un réseau d'eaux pluviales. Le bassin devra être implanté à au moins 3 m des limites séparatives et son volume être arrondi au m3 supérieur.
      Dans le cas d'une extension ou d'une annexe génératrice de 20 m² ou plus d'imperméabilisation, le calcul de la rétention devra être calculé sur la totalité des surfaces déjà imperméabilisés, c'est-à-dire tenant compte de l'imperméabilisation existante. Ce calcul s'applique également dès lors que le cumul de surface des extensions ou annexes génératives d'imperméabilisation réalisés à compter de la date d'approbation de la modification n°3 dépasse atteint ou dépasse ce seuil de 20 m².
      Dans le cas de permis d'aménager, le calcul de la rétention doit obligatoirement intégrer les voies et accès communs quel que soit leur revêtement.
      <u>Calcul du débit de fuite du bassin de rétention.</u>
      Lorsque le débit de fuite est effectué par simple ajutage, l'ouvrage de régulation devra être équipé par un dispositif de décantation placé en amont de l'ouvrage. L'orifice de régulation ne devra être inférieur à 60 mm de diamètre afin de limiter le risque de colmatage. Le diamètre de l'ajutage devra permettre la vidange de l'ouvrage en 4 heures.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction autorisée dans la zone (balcon non compris) doit être implantée à un minimum de 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

En secteur Af, une implantation différente est autorisée pour les stationnements couverts et les cheminements piétons couverts.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou doivent respecter un recul minimal de 1 m.

ARTICLE A 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des limites séparatives ou doivent respecter un recul minimal de 1 m.

En secteur Af, les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 m par rapport aux limites séparatives. Toutefois,

- ce recul est réduit à 2,5m dès lors qu'il est prévu une passerelle reliant deux constructions situées de part et d'autre de la limite séparative ;
- une implantation différente est autorisée pour les stationnements couverts et les cheminements piétons couverts.

Dans tous les cas, un recul de 8 m de l'axe des vallons et ruisseaux identifiés sur le document graphique doit être respecté pour toute construction.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions non liées à une exploitation agricole ne doit pas excéder 10 %.

Dans le secteur Af l'emprise au sol est limitée à 50%.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, la hauteur maximale de tout bâtiment ne doit pas excéder 6,5 m mesurée à partir du sol naturel ou R+1 maximum et la hauteur frontale ne doit pas excéder 10 m. la hauteur des annexes est limitée à 3 m.

Les serres de production mesurées au faîtage ne devront pas dépasser 5,50 m.

10.2 Les éléments techniques tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

10.3 Dans le secteur Af la hauteur absolue maximale est portée à 11m et la hauteur frontale à 13m.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 Modification et extension de bâtiments existants
Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissement, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

11.2 Implantation
Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

11.3 Volumétrie
Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

11.4 Clôtures
Pour les terrains non bâtis ne faisant pas l'objet d'une exploitation agricole, les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 30 centimètres de hauteur au-dessus de la surface du sol. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,20 mètre. Elles ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Les clôtures bordant les cours d'eau devront être légères et ajourées sur au moins deux tiers de leur surface afin de ne pas entraver l'écoulement des eaux et amovibles sur trois mètres afin de permettre un accès pour la sécurisation et l'entretien de ce dernier.

Les clôtures seront à claire-voie (poteaux + grillage à structure horizontale) sur toute la hauteur. Elles devront être doublées de haies vives. Les murs de clôture en brise vue ou claustras sont formellement interdits.

Pour les terrains faisant l'objet d'une exploitation agricole, les clôtures seront à claire-voie (piquets + grillage) de 2 mètres de hauteur maximum. Les murs de clôture en brise vue ou claustras sont formellement interdits.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou ensembles végétaux de grande valeur.
Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Pour les constructions sans lien avec une exploitation agricole, les espaces laissés libre de toute construction doivent être aménagés en espaces verts. Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.
La surface des espaces verts doit être supérieure à 80 % de la superficie des terrains.

Le parc du mas de Cravesan identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme aux documents graphiques doit être préservé. Tous les arbres de haute tige doivent être conservés. Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité.

Dans le secteur Af, la surface d'espace non imperméabilisé doit être supérieure à 20%.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE A15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 5 : LES ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

La zone N recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend un secteur **Nl**, localisé à l'ouest du territoire communal, destiné à accueillir des équipements sportifs et les activités connexes aux équipements sportifs.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la présente zone sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le chapitre 1 aux dispositions générales, et notamment les prestations relatives au risques et nuisances, à la mixité sociale et au patrimoine.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nota : Dans les secteurs soumis à des risques naturels délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

Au titre des autres usages et affectations des sols interdites : les dépôts et stockage de toute nature en plein air.

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

2.1. Les constructions et installations ayant pour but de créer les équipements indispensables à la mise en valeur et à la protection des bois et forêts ainsi qu'à l'exploitation agricole ;

2.2 L'aménagement, la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel ou paysager des lieux.

2.3 L'extension et les annexes des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLU à condition:

- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 60 m² ;
- que le projet ne conduise pas (et dans la limite d'une seule extension) à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 200 m² de surface de plancher par unité foncière ;
- de ne pas porter atteinte au caractère naturel ou paysager des lieux
  -que les annexes soient situées dans un rayon de 10 m autour du nu de la façade du bâtiment principale ;
  -d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone (conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme).

2.4 Les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements de sols, liés et nécessaires aux activités admises dans le secteur.

2.5 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 paysagers.
2.6. Dans le secteur Nl, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles sont nécessaires au fonctionnement et au développement des équipements sportifs et de loisirs.

2.6 Les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Eau
Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.
En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public AEP, les constructions et installations et les constructions faisant l'objet d'un changement de destination autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif
Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
Les eaux de lavages des piscines doivent être évacuées vers le réseau des eaux usées et un siphon disconnecteur doit être installé afin de protéger les installations. Dans le cas où le projet n'est pas desservi en réseau d'eaux usées (cas des assainissements non collectif), les eaux de lavage devront être traitées séparément du dispositif de maîtrise des eaux pluviales.

4.2.2. Eaux usées – Assainissement non collectif
Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.
Les eaux de lavages des piscines doivent être évacuées vers le réseau des eaux usées et un siphon disconnecteur doit être installé afin de protéger les installations. Dans le cas où le projet n'est pas desservi en réseau d'eaux usées (cas des assainissements non collectif), les eaux de lavage devront être traitées séparément du dispositif de maîtrise des eaux pluviales.

4.2.3. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen de:
    - l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
    - **et** la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.) : bassin de rétention dont le volume devra stocker 100L/m² imperméabilisé (majoré à 150 L/m² imperméabilisé de bâti dans les zones inondables du PPRi).
      Les surfaces imperméabilisées incluent bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès, stationnement revêtus, plage de piscine... .
      Il devra être étanche et se vider seul par siphonage via un tuyau de sortie supérieur à 60mm, dans un vallon ou un réseau d'eaux pluviales. Le bassin devra être implanté à au moins 3 m des limites séparatives et son volume être arrondi au m3 supérieur.
      Dans le cas d'une extension ou d'une annexe génératrice de 20 m² ou plus d'imperméabilisation, le calcul de la rétention devra être calculé sur la totalité des surfaces déjà imperméabilisés, c'est-à-dire tenant compte de l'imperméabilisation existante. Ce calcul s'applique également dès lors que le cumul de surface des extensions ou annexes génératives d'imperméabilisation réalisés à compter de la date d'approbation de la modification n°3 dépasse atteint ou dépasse ce seuil de 20 m².
      Dans le cas de permis d'aménager, le calcul de la rétention doit obligatoirement intégrer les voies et accès communs quel que soit leur revêtement.
      Calcul du débit de fuite du bassin de rétention.
      Lorsque le débit de fuite est effectué par simple ajutage, l'ouvrage de régulation devra être équipé par un dispositif de décantation placé en amont de l'ouvrage. L'orifice de régulation ne devra être inférieur à 60 mm de diamètre afin de limiter le risque de colmatage. Le diamètre de l'ajutage devra permettre la vidange de l'ouvrage en 4 heures.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction autorisée dans la zone (balcon non compris) doit être implantée à au moins 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou doivent respecter un recul minimal de 1 m.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des limites séparatives ou doivent respecter un recul minimal de 1 m.

Dans tous les cas, un recul de 8m de l'axe des vallons et ruisseaux identifiés sur le document graphique doit être respecté pour toute construction.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions non liées à une exploitation agricole ne doit pas excéder 10 %.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder 6,5 m de hauteur maximale ou R+1 maximum et 10 m de hauteur frontale et 3 m de hauteur à l'égout pour les bâtiments annexes.
La hauteur des annexes est limitée à 3 m.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 Modification et extension de bâtiments existants

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissement, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

11.2 Implantation

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

11.3 Volumétrie

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

11.4 Clôtures

Pour les terrains non bâtis ne faisant pas l'objet d'une exploitation agricole, es clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 30 centimètres de hauteur au-dessus de la surface du sol. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,20 mètre. Elles ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Les clôtures bordant les cours d'eau devront être légères et ajourées sur au moins deux tiers de leur surface afin de ne pas entraver l'écoulement des eaux et amovibles sur trois mètres afin de permettre un accès pour la sécurisation et l'entretien de ce dernier.

Les clôtures seront à claire-voie (poteaux + grillage à structure horizontale) sur toute la hauteur. Elles devront être doublées de haies vives. Les murs de clôture en brise vue ou claustras sont formellement interdits.

Pour les terrains faisant l'objet d'une exploitation agricole, les clôtures seront à claire-voie (piquets + grillage) de 2 mètres de hauteur maximum. Les murs de clôture en brise vue ou claustras sont formellement interdits.

11.5 Toitures
Dans le cas de toiture à pente, celle-ci devra être comprise entre 25 et 30%.

11.6 Autres
Pour les piscines à débordement, la hauteur entre le débordement et la margelle doit être de 15cm maximum.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement de l'ensemble des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou ensembles végétaux de grande valeur.
Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Pour les constructions sans lien avec une exploitation agricole, les espaces laissés libre de toute construction doivent être aménagés en espaces verts. Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.
La surface des espaces verts doit être supérieure à 80 % de la superficie des terrains.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 7 : ANNEXE AU REGLEMENT DE LA ZONE A

Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement liées et nécessaires à son activité

Critères normatifs

En application des articles L.311-1 du Code Rural et de la pêche maritime.
L'exploitation agricole est considérée comme une entité économique de nature professionnelle, de production végétale et/ou animale.

« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (…)

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20. »

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural et de la pêche maritime pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

Critères jurisprudentiels

En application de la jurisprudence issue des Tribunaux :

En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole. La construction d'un logement d'habitation nécessaire à l'activité agricole ne peut être autorisée que lorsque cette activité nécessite la présence permanente et rapprochée du chef d'exploitation (CE 56622 14/05/86).

Ce lien devra être explicitement démontré au regard de plusieurs des critères suivants :

- *Caractéristiques de l'exploitation* : réalité de l'acte de produire, matériel utilisé, nature des activités, type de culture. Nota : Les caractéristiques de l'exploitation devront permettre au chef d'exploitation d'être bénéficiaire des prestations de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) à la Mutualité Sociale Agricole.
- Localisation de la construction par rapport à la notion de siège d'exploitation et/ou de bâti déjà existant
- *Nécessité de la proximité entre le lieu du siège d'exploitation et le lieu de l'exploitation elle-même*, compte tenu de la part et/ou du temps que l'exploitant est dans l'obligation de prendre pour assurer l'acte de produire
- *Affiliation comme exploitant à titre principal à la MSA* : condition nécessaire mais non suffisante pour pouvoir construire. Il faut que la réalité et le volume de la production soient démontrés, ainsi que le besoin nouveau expliquant la nécessité du bâtiment.
- Etc….

L'application de ces critères suppose un examen approfondi des dossiers de demande, voire une visite des lieux permettant de recueillir les éléments utiles lorsque ceux-ci ne se dégagent pas de la lecture du dossier.

CHAPITRE 8 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	Emprise/Surface
1	Aménagement de la RD 9	Commune	12 m
2	Aménagement de la RD 409 de CANNES La BOCCA au giratoire, à l'entrée du Vieux Village	Département	12 m
3	Aménagement de la RD 709	Commune	8 m
4	Aménagement du chemin des Cassiers	Commune	7 m
5	Aménagement du chemin des Muls	Commune	6 m
6	Aménagement du chemin des Roques de la RD 9 jusqu'au prolongement par l'ER 6 bis	Commune	8 m
6bis	Aménagement du chemin des Roques de Canebiers jusqu'à la RD 409	Commune	4 m
7	Aménagement du chemin de Méayne	Commune	6 m
8	Aménagement de l'impasse de Méayne	Commune	7 m
9	Aménagement du chemin de la Vignasse	Commune	8 m
10	Aménagement entre la RD9 et l'ER20	Commune	1 099 m²
11	Aménagement du chemin de l'Ecole Vieille	Commune	8 m
12	Aménagement l'impasse Laveine	Commune	5 m
13	Aménagement du chemin du Moulin	Commune	8m
14	Aménagement du boulevard des Mimosas	Commune	6 m
15a	Aménagement du chemin des Bastides	Commune	6 m
15b	Desserte voie incendie	Commune	5 m
16	Aménagement du chemin de la Bastidasse	Commune	6 m
17	Aménagement de la rue de la Fontaine	Commune	6 m
18	Création d'une voie de désenclavement des secteurs du Rouret et du Cros à partir de la RD 9 jusqu'au chemin des Roques	Commune	743 m²
19	Création d'une voie avec intégration paysagère pour les modes doux	Commune	~~6 m~~ 7 m
19 bis	Création d'une voie avec intégration paysagère pour les modes doux	Commune	6 m
20	Aménagement d'une voie de desserte de part et d'autre du vallon entre la RD9 et le Béal, et à 5,50 m de plate-forme le long du Béal	Commune	6 m

20 bis	Création d'un cheminement pour les modes doux	Commune	4 m
21	Aménagement de l'impasse du Moulin avec aire de retournement et prolongement par chemin piéton le long du vallon de Coudouron jusqu'en limite de commune	Commune	6 m
22	Création d'un chemin piétonnier depuis le chemin de Laveine	Commune	2 m
23	Aménagement du chemin de la Caillenque et l'aire de retournement	Commune	6 m
24	Aménagement d'un carrefour à l'entrée du village	Commune	3 368 m²
25	Création d'un abri poubelles	Commune	165 m²
26	Elargissement du chemin des Gourguettes	Commune	6 m
27	Elargissement du chemin de Pourcel	Commune	6 m
28	Création d'un chemin piéton au village	Commune	2 m
29	Aménagement d'un carrefour sur la RD9	Commune	2 917 m²
30	Constructions nécessaires au fonctionnement des services municipaux	Commune	1593 m²
31	Création d'une voie entre le pont de Saint Jean et Pégomas	Commune	5 m
32	Création d'une bâche pour défense incendie	Commune	533 m²
33	Création d'un vallon à Cravesan	Commune	10 m
34	Création d'un accès pour désenclavement d'une propriété communale	Commune	6 m
35	Création d'une aire de stationnement	Commune	216 m²
36	Création d'un carrefour giratoire RD409/chemin des Bastides	Commune	685 m²
37	Aménagement d'une voie communale sur chemin existant	Commune	5 m
38	Création d'un espace public	Commune	4 257 m²
39	Création d'une voie communale entre le chemin des Roques et le chemin de la Vignasse	Commune	6.5 m
40	Extension des services techniques (parcelle n°141)	Commune	1 682 m²
41	Aménagement de l'accès au parking et d'un espace public autour du lavoir	Commune	604 m²
42	Extension des bâtiments publics	Commune	300 m²
43	Desserte école	Commune	5 m
44	Aire d'accueil pour gens du voyage	Commune	2 518 m²

45	Cheminement piéton du boulevard du 8 Mai à la promenade de le Forêt »	Commune	2,5 m
46	Création d'un équipement public (Nord école du village)	Commune	1 753 m²
47	Aménagement d'une coulée verte et ses équipements associés	Commune	5 817 m²
48a	Aménagement d'un giratoire (RD409 / Floribondas)	Commune	817 m²
48b	Aménagement d'un giratoire (RD409)	Commune	690 m²
49	Aménagement d'une voie d'accès à la coulée verte	Commune	6 m
50	Création d'un cheminement piétonnier	Commune	329 m²
51	Création d'un jardin public	Commune	347 m²
52	Aménagement d'un giratoire RD1209-RD9	Département	1 625 m²
53	Création d'une aire de stationnement de 5m de largeur (Le Feragnon)	Commune	235 m²
54	Aménagement d'un sentier pédestre / chemin piéton	Commune	3 m
55	Création d'un cheminement piétonnier et accès à l'Aire d'accueil des gens du voyage	Commune	529 m²
56	Création d'un équipement public (Toussan)	Commune	862 m²
57	Création d'un équipement public (pour le lac)	Commune	14 871 m²
58	Création d'un accès piéton du Béal / les Prés neufs au lac	Commune	3 m
59	Création d'un accès au lac depuis la RD9 (Toussan)	Commune	5 m
60	Création d'un cheminement piétonnier entre chemin de Pourcel et la RD9	Commune	3 m
61	Création d'un cheminement piétonnier entre le chemin de la Caillenque et Barbéas	Commune	3 m
62	Création d'un cheminement piétonnier le long de La Petite Frayère, passage de réseaux et entretien des berges (8m de l'axe du lit)	Commune	960 m²
63	Création d'un cheminement piétonnier entre Mougins et le chemin de la Bastidasse (le village)	Commune	3 m
64	Création d'un équipement public secteur Clos de Siagne	Commune	
65	Création d'un parking paysager	Commune	

ANNEXE : NUANCIERS

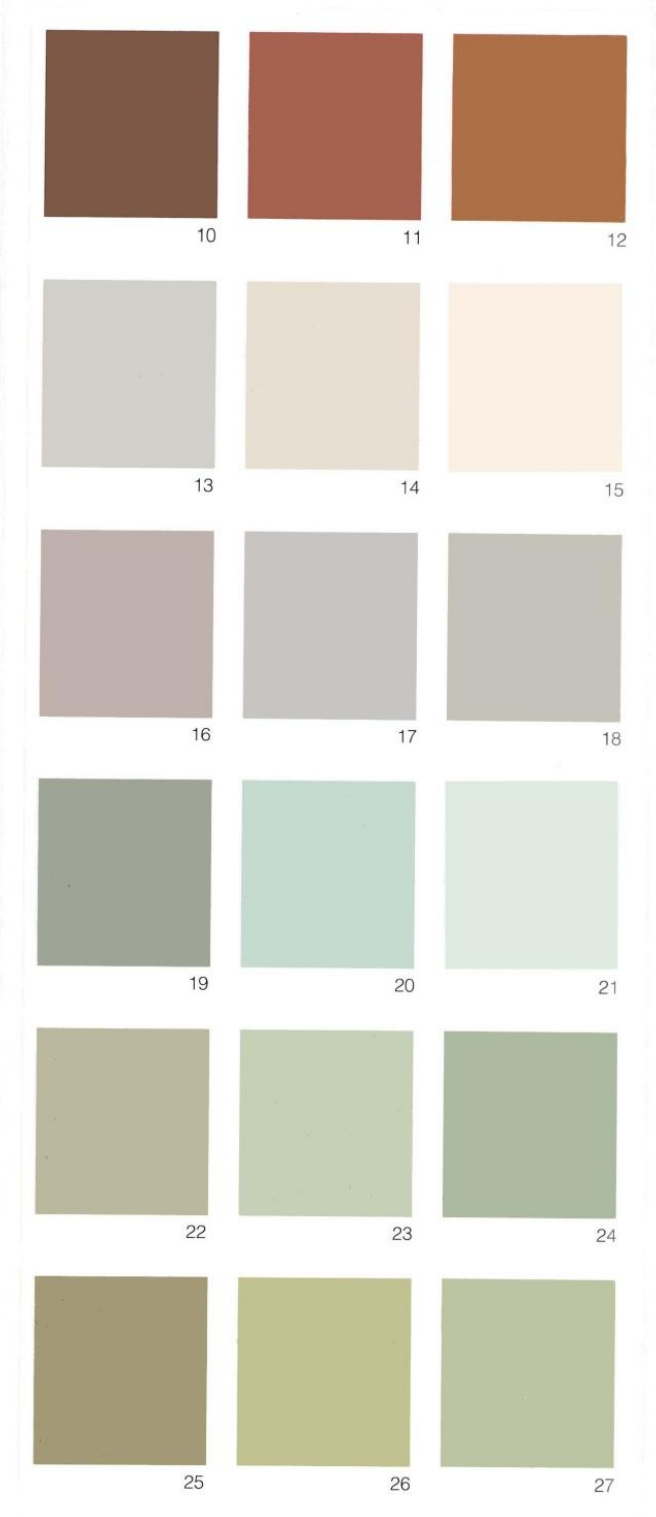
Nuancier façades

Le présent nuancier est à prendre en compte pour le traitement des façades sur l'ensemble de la commune.

142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162

Nuancier menuiserie (Volets, Huisseries, avant-toit…)

Le présent nuancier est à prendre en compte pour le traitement des menuiseries sur l'ensemble de la commune.



Nuancier encadrements (Moulures et autres décors pour façades)

Le présent nuancier est à prendre en compte pour le traitement des encadrements sur l'ensemble de la commune.

Nuancier ferronnerie

Le présent nuancier est à prendre en compte pour le traitement des ferronneries sur l'ensemble de la commune.

ANNEXE : HAIES VEGETALES ARTIFICIELLES

HAIES VEGETALES ARTIFICIELLES AUTORISEES

HAIES VEGETALES ARTIFICIELLES NON AUTORISEES

ANNEXE : LISTE DES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Nota Bene : cette liste n'est pas exhaustive et est susceptible d'évoluer.

- Boulevard des mimosas
- Chemin de la commune
- Avenue de la république
- Chemin du pont-neuf
- Boulevard du 8 mai
- Boulevard du 8 mai
- Chemin de dandon
- Chemin de Saint-Georges
- Chemin de la levade
- Chemin de la levade
- Chemin de la levade
- Chemin de la Vallée
- Chemin de cravesan
- Chemin de l'hôpital
- Chemin des roques
- Chemin du Moulin
- Boulevard des mimosas
- Chemin de laveine
- Traverse de laveine
- Chemin du lac
- Chemin des cassiers
- Boulevard des floribondas
- Chemin de la Bastidasse
- Chemin des bastides
- Chemin des Gourguettes
- Chemin de l'école vieille
- Chemin de pourcel
- Rue de la Fontaine
- Rue du four
- Place joseph Palanca
- Place José Thomas
- promenade de la forêt
- Allée des chênes
- Rue des roses
- Chemin du Clos de Siagne
- Chemin de la Santoline
- Impasse du vallon
- Allée du puits
- Montée des mimosas
- Chemin de la Baïsse
- Impasse des cassiers
- Impasse du moulin
- promenade du Béal
- Chemin de la font des borgnes
- chemin de meayne (privé ouvert à la circulation publique)
- Impasse du 8 mai (privé ouvert à la circulation publique)
- chemin de la Caillenque (privé ouvert à la circulation publique)