



COMMUNE DE CHATEAUNEUF-GRASSE

Alpes-Maritimes

3 | REGLEMENT

Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Délibération du Conseil Municipal :	22 octobre 2020
Arrêt du Conseil Municipal :	27 mai 2026
Enquête publique :	
Approbation :	

Modifications :	Mises à jour :

AGENCE

E S P A C E

URBANISME & ARCHITECTURE

SOMMAIRE

I DISPOSITIONS GENERALES	4
LEXIQUE.....	29
II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	43
Dispositions applicables à la zone UA	44
Dispositions applicables à la zone UB	58
Dispositions applicables à la zone UD	71
Dispositions applicables à la zone UE	81
Dispositions applicables à la zone UZ	93
III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	103
Dispositions applicables à la zone A.....	104
IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	112
Dispositions applicables à la zone N.....	113
ANNEXES.....	123

1 | DISPOSITIONS GENERALES

PORTEE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme dans la version conforme au décret du 28 décembre 2015.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

Le règlement comprend également en annexe :

- La liste des éléments du patrimoine remarquable à protéger au titre du L.151-19 et L.151-23 Code de l'Urbanisme ;
- Le nuancier de couleur pour la zone UA ;
- La palette végétale CASA ;
- L'atlas de la biodiversité communale.

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

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

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

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les règles générales de l'urbanisme prévues au chapitre I du titre I du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30, comme inscrit à l'article R.111-1 du même code.
- Les articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme qui déterminent les principes généraux d'équilibre entre l'aménagement et la protection, de développement durable et de mixité sociale et urbaine.
- Les périmètres visés aux articles R.151-52 et R.151-53 du Code de l'Urbanisme, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, sur les documents graphiques.

- Les servitudes d'utilité publique conformément à l'article L.153-43 du Code de l'Urbanisme, affectant l'utilisation ou l'occupation des sols, qui sont reportées sur un document annexé au Plan Local d'Urbanisme.
- Les articles L.102-13 et L.153-11 sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- L'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement délimite les zones urbaines, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Dans le cas où une construction est implantée à cheval sur deux zones distinctes du PLU, il y a lieu d'appliquer à chacune des parties de cette construction le règlement de la zone où elle se trouve.

Les zones urbaines, indiquées zones U, comprenant :

- **La zone UA** pour le centre historique du village aux caractéristiques architecturales particulières.
- **La zone UB** correspondant aux secteurs d'habitat collectif. Il s'agit d'une zone de mixité des fonctions urbaines. Elle comprend un secteur UBm pour les centralités secondaires.
- **La zone UD** correspond aux zones résidentielles d'habitat individuel.
- **La zone UE** correspond aux zones d'équipements de la commune. Elle comprend quatre sous-secteurs :
 - **UEa** : Gymnase
 - **UEb** : Pôle sportif du Vignal
 - **UEc** : Etablissement et Service d'Aide par le Travail (ESAT) : les ateliers du Domaine de Châteauneuf
 - **UEd** : Equipements publics à proximité du village
- **La zone UZ** correspond aux zones économiques le long de la route de Grasse.

Les zones agricoles (A), zones destinées à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les zones naturelles (N), zones destinées à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elles comprennent des sous-secteurs qui ont pour vocation de conserver leur caractère naturel tout en accueillant des constructions et/ou aménagements spécifiques :

- **N** : pour les espaces naturels ou boisés.
- **Nc** : correspondant au cimetière.
- **Ng** : correspondant aux deux secteurs golfiques de Châteauneuf-Grasse.
- **Ns** : aires sportives.
- **Nx** : zones naturelles accueillant des ouvrages techniques (stations de pompage et de traitement des eaux, stations d'épuration, bassins de rétention, déchetterie...).
- **Ny** : projet de parc relais inscrit au Plan de Déplacement Urbain de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA).

Sur les plans figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme).
- Les linéaires de sauvegarde de la diversité commerciale (article L.151-16 du Code de l'Urbanisme).
- Les éléments de paysage et de patrimoine à protéger (L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme) : « espace vert protégé », « arbre remarquable protégé » et « patrimoine remarquable protégé ».
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les emplacements réservés pour mixité sociale (L.151-41 du Code de l'Urbanisme).
- Les périmètres de mixité sociale (L.151-15 du Code de l'Urbanisme).
- Les périmètres des secteurs concernés par un risque naturel.
- Les servitudes de vue.

EXPOSITION AUX RISQUES

ARTICLE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS SOUMIS A UN RISQUE NATUREL

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

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

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

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

Le risque incendie :

La commune dispose d'un plan de prévention des risques d'incendies de forêt (PPRif) approuvé le 12 avril 2007.

Ce document est annexé au présent PLU. Le report du Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt sur les documents graphiques du PLU est indicatif. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

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

Le risque mouvement de terrain :

Un plan de prévention des risques (PPR) de mouvements de terrain a été approuvé le 12 août 2013.

Ce document est annexé au présent PLU. Le report du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain sur les documents graphiques du PLU est indicatif. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

Lorsque, un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPR Mouvements de Terrain, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du Plan de

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

Aléa retrait-gonflement des sols argileux :

Le zonage réalisé par le BRGM et faisant l'objet du PAC réalisé en novembre 2011 est désormais remplacé par un nouveau zonage issu de l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant 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/>.

En outre, doivent être pris en compte les autres mesures d'application suivantes qui selon le niveau d'exposition, font naître des obligations d'études géotechniques pour le vendeur et pour le maître d'ouvrage :

- les articles R.112-5 à R.112-10 du code de la construction et de l'habitation qui visent 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.

Pour déterminer avec certitude la nature du terrain situé au droit de la parcelle et adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales, une étude géotechnique est nécessaire.

Le risque sismique :

La totalité du territoire communal est située en zone de sismicité 3 (sismicité modérée).

Les dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 qui définit la classification et les règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » en application de l'article R.563-5 du Code de l'Environnement.

Il est rappelé que la réalisation d'une étude géotechnique est recommandée, voire obligatoire dans certains cas, conformément à la réglementation en vigueur.

Le risque inondation :

La commune n'est pas soumise à un Plan de Prévention des Risques d'inondations (PPRi).

Néanmoins, en l'absence de PPRi, la commune doit prendre en compte les aléas inondations présents sur le territoire. L'étude hydro-géomorphologique (HGM) menée par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) permet d'identifier les aléas inondations du territoire. Elle cartographie plusieurs aléas :

- Lit majeur,
- Ruissellement concentré,
- Ruissellement diffus.

Cette analyse figure en annexe 8c du présent dossier de PLU.

Le règlement de PLU fixe les principes suivants :

Dans les secteurs identifiés comme correspondant au lit majeur des cours d'eau à l'annexe 8c :

- Sont interdits :
 - Toute construction nouvelle, à l'exception de celles identifiées ci-après

- Les installations et aménagements susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de réduire les champs d'expansion des crues
- Sont autorisés, sous réserve de respecter une distance minimale de 10 mètres de part et d'autre de l'axe des vallons et des cours d'eau :
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne portent pas atteinte au libre écoulement des eaux et qu'elles soient conçues pour résister aux crues
 - Les extensions limitées des constructions, telles que définies dans chaque règlement spécifique de zone, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de surface de plancher située sous la côte de référence des plus hautes eaux connues et dans la limite de 20 % de surface de plancher supplémentaire (hors constructions agricoles ou forestières). A ce titre, une étude préalable hydrologique à la parcelle pourra être demandée pour définir les hauteurs d'eau lorsque le projet se situe dans le lit majeur identifié à l'annexe 8c du présent dossier de PLU.
 - Les opérations de renouvellement urbain par démolitions / reconstructions, à condition de réduire la vulnérabilité et sous réserve que la surface de plancher projetée à l'échelle de la partie de l'unité foncière située dans la zone inondable ne soit pas augmentée, sauf extension autorisée.
 - La création et l'extension de serres et de tunnels de production agricole, sans exhaussement de sol.

Dans les secteurs identifiés comme zone de ruissellement (concentré et diffus) à l'annexe 8c :

- Sont interdits :
 - Les constructions, installations et aménagements susceptibles d'aggraver les écoulements existants
 - Les constructions comportant des locaux sensibles en sous-sol et rez-de-chaussée
 - Les constructions, installations et aménagements susceptibles de faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux
 - Les clôtures et mur pleins
- Sont autorisés les constructions, installations et aménagements, à condition :
 - de ne pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux pluviales sur la parcelle et sur les terrains voisins
 - de limiter au strict minimum l'imperméabilisation des sols ; les aménagements devront favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle
 - de maintenir ou restaurer les cheminements naturels de l'eau
 - de présenter un premier niveau de plancher habitable situé au minimum à 20 cm au-dessus du terrain naturel (côte NGF). A ce titre, une étude préalable hydrologique à la parcelle pourra être demandée pour définir les hauteurs d'eau lorsque le projet se situe dans une zone de ruissellement identifiée à l'annexe 8c du présent dossier de PLU.
 - de respecter une distance minimale de 10 mètres de part et d'autre de l'axe des vallons et des cours d'eau

Lorsque la propriété est située en zone inondable, ses installations de raccordement au réseau public d'assainissement collectif doivent être équipées d'un dispositif anti-refoulement.

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS SOUMIS A UN RISQUE TECHNOLOGIQUE ET AUX NUISANCES

Les nuisances sonores : isolations acoustiques le long des 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°92-1444 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'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,
- de l'arrêté préfectoral du 27 décembre 1999 relatif au classement des voies bruyantes.

Ces zones de bruit ainsi que les arrêtés fixant leurs dispositions sont portées en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

Elles concernent les routes départementales suivantes :

- RD 2085 – route de Nice : catégorie 3 ou 4 selon section ;
- RD 2210 – route de Bar-sur-Loup : catégorie 4 ;
- RD 3 – Route de Gourdon : catégorie 3 ou 4 selon section ;
- RD 4 – Route de Valbonne - Plascassier : catégorie 4 ;
- RD 7 – Route de Grasse : catégorie 5.

Les risques technologiques :

Les risques technologiques sont évalués :

- Au vu des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), les arrêtés préfectoraux relatifs aux autorisations préfectorales d'exploiter sur les établissements désignés,
- Au vu des risques technologiques liés aux installations classées de type « sites SEVESO »,
- Au vu de la réitération par l'ANSES le 5 avril 2019 de la recommandation d'éviter d'exposer les jeunes enfants et femmes enceintes au rayonnement électromagnétique très basse fréquence généré par les lignes à très haute tension, déjà exprimée par Instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité (circ. 36823 Batho).

En ce qui concerne la réduction de l'exposition aux rayonnements électromagnétiques à très basse fréquence, est instaurée une servitude spécifique restreignant la constructibilité conformément à la fiche préfectorale « Maîtrise de l'urbanisation à proximité des ouvrages du réseau public de transport d'électricité » du 23 septembre 2015.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES DU PLU

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

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

ARTICLE 6 – ADAPTATIONS MINEURES

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

Une adaptation mineure d'aspect des clôtures peut être acceptée pour des motifs de sécurité publique. Une obligation de clôture à claire voie peut de même être imposée pour des motifs liés à la sécurité routière ou publique.

ARTICLE 7 – DEROGATIONS

En vertu de l'article L.152-4 du Code de l'Urbanisme, il peut être dérogé aux dispositions du présent règlement afin de permettre :

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

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

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

Toutefois, le Décret n°2016-802 du 15 juin 2016 relatif aux possibilités de dérogation vient préciser que les modifications ne pourront pas dépasser 30 cm par rapport aux limites fixés par le PLU.

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

Le présent article n'est pas applicable :

- Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L.621-30 du même code ;
- Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L.631-1 dudit code ;
- Aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19 du présent code.

ARTICLE 8 – TRAVAUX SUR DES IMMEUBLES BATIS EXISTANTS

Lorsqu'un immeuble bâti existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement, sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, ne peuvent être autorisés sur cet immeuble que les travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de ces immeubles avec ledit règlement ou qui sont étrangers aux dispositions du présent règlement.

Rappel de l'article L.421-9 du Code de l'Urbanisme :

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peuvent être fondés sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas cependant applicables :

- 1° Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
- 2° Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L.480-13 ;
- 3° Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des articles L.331-1 et suivants du code de l'environnement ou dans un site classé en application des articles L.341-2 et suivants du même code ;
- 4° Lorsque la construction est située sur le domaine public ;
- 5° Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire et existe depuis moins de 10 ans ;
- 6° Dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L.562-1 du code de l'environnement.

ARTICLE 9 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA RECONSTRUCTION OU RESTAURATION DE CERTAINS BATIMENTS

En vertu de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

En vertu de l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 10 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS ET AUX SERVICES D'INTERET GENERAL

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les ouvrages techniques d'utilité publique, d'intérêt général ou du Réseau Public de Transport d'Electricité sont autorisés sous réserve de leur insertion correcte dans le site.

Les constructions, installations et la maintenance d'ouvrages électriques nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité et de ces ouvrages ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés sont autorisés dans toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 11 - MODALITES D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLIQUES AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS

Le Code de l'Urbanisme, à l'article R.151-28 4°, définit pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics, la sous-destination suivante :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs,
- autres équipements recevant du public.

Les dispositions réglementaires particulières de chaque zone ne s'appliquent pas.

ARTICLE 12 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS SOUMIS A UNE / DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES

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

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

ARTICLE 13 – APPLICATION DES REGLES AU REGARD DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

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.

Dans le cas présent de la commune de Châteauneuf-Grasse, l'autorisation d'opération d'aménagement, notamment la division, est conditionnée à ce que toutes les nouvelles unités foncières créées après division foncière, et l'unité foncière initiale (parcelle-mère) après l'exécution de la division foncière, respectent à la fois:

- les règles de prospect face aux voies et emprises publiques ;
- les règles de prospect entre les bâtiments existants et les nouvelles limites séparatives, y compris en cas de servitude de cour commune ;
- les règles d'emprise au sol ;
- les règles de coefficient de biotope appliquées sur certaines zones déjà denses, désignées dans ce présent document ;
- les règles de coefficient de pleine terre appliquées sur certaines zones désignées dans ce présent document.

Par délibération n°43/2022 du 12 octobre 2022, la commune de Châteauneuf-Grasse a décidé de soumettre à déclaration préalable les divisions volontaires en propriété ou jouissance d'une propriété foncière par ventes

ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager dans les zones soumises au droit de préemption en zones urbaines, à urbaniser et dans toutes les zones agricoles et les zones naturelles.

ARTICLE 14 – MODALITES D'APPLICATION DES REGLES GENERALES DES ARTICLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Modalités d'application des règles des articles 4 relatives aux conditions de hauteur des constructions

Définition :

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout ou gouttière du toit ou le point le plus haut de l'acrotère.

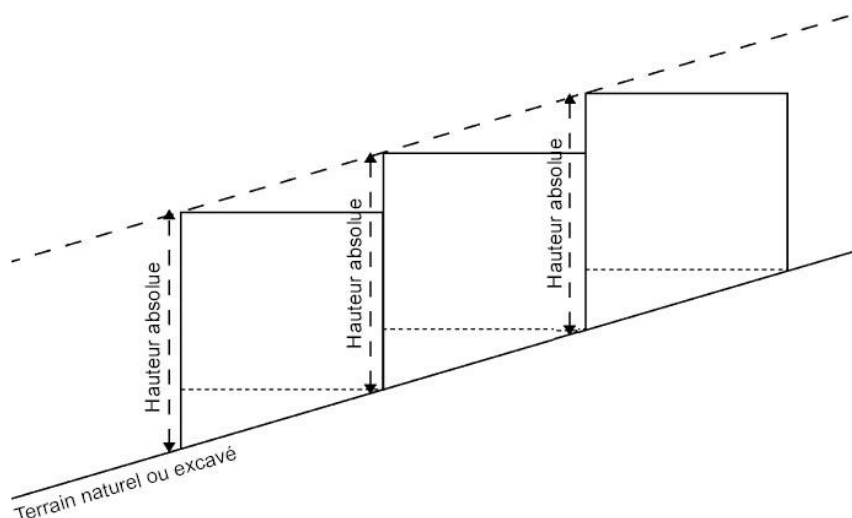
La hauteur frontale d'une construction édifiée en gradins sur pentes est la différence de hauteur mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et le point le plus haut de la construction dans le cas d'un toit en pente.

Dans le cas d'une toiture plate (en terrasse), la hauteur frontale est mesurée verticalement entre le point le plus bas et le niveau haut de l'acrotère.

Modalités de calcul de la hauteur :

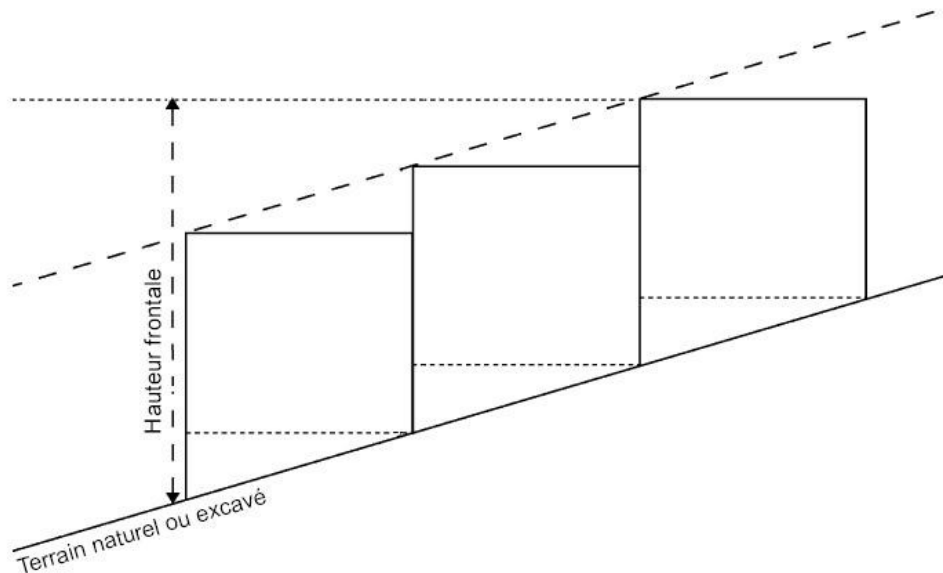
La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, du terrain naturel ou excavé apparent après travaux jusqu'à l'égout du toit.

Les niveaux situés sous le terrain naturel et non perceptibles de l'extérieur n'étant pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, l'accès automobile ou piéton à ces niveaux est également exclu du calcul de la hauteur.

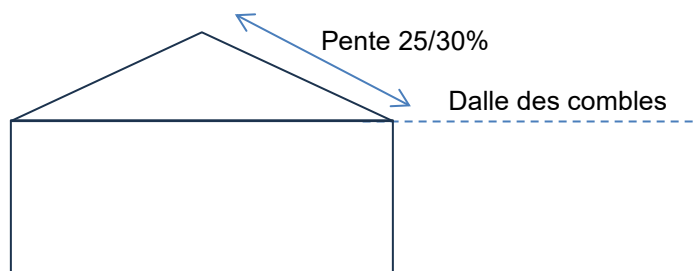


La hauteur frontale correspond à la différence altimétrique entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction, mesurée du terrain naturel ou excavé apparent après travaux jusqu'à l'égout du toit. Elle comprend l'ensemble des niveaux décalés des constructions édifiées en gradins.

Les niveaux situés sous le terrain naturel et non perceptibles de l'extérieur n'étant pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, l'accès automobile ou piéton à ces niveaux est également exclu du calcul de la hauteur.



Les pentes des toitures devront être comprises entre 25 et 30 % maximum par rapport au plan horizontal de la dalle des combles.



Les édicules techniques (cages d'escaliers, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) sont autorisés dans les conditions mentionnées à l'article 11 en superstructure au-dessus de l'égout du toit sans pouvoir dépasser 3 mètres, sauf si le respect de normes réglementaires de construction impose la réalisation d'ouvrages d'une hauteur supérieure.

Conditions spécifiques dans le cas de terrains en pente :

Dans le cas de terrain en pente, pour l'application de la règle de la hauteur frontale, deux bâtiments ne pourront être considérés comme distincts que dans la mesure où leurs nus de façades sont horizontalement séparés d'au moins 7 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux zones UB.

Modalités d'application des règles des articles 4 relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques

Dans toutes les zones, les articles 4, relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie (publique ou privée ouverte à la circulation) ou d'une emprise publique.

Le recul d'une construction par rapport aux voies et emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point du nu de façade ou à l'aplomb d'un balcon, terrasse, casquette supérieure à 0,30 mètre, au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.

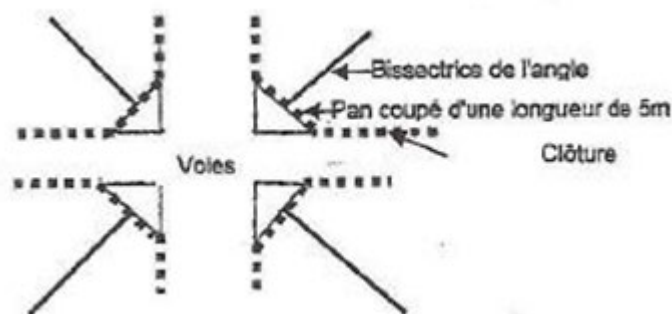
A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, chacun n'excédant pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade et 25 % de la surface de cette dernière ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables s'ils sont autorisés.

Ils ne s'appliquent pas :

- aux limites qui séparent l'unité foncière d'un terrain public qui a une fonction autre que la circulation (exemples : école, mairie, parc ou square, cimetière, chemins piétonniers...). Dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article 4 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété » qui s'appliquent,
- aux dessertes internes des constructions sur le terrain de l'opération sauf aux opérations visées à l'article 17 des dispositions générales,
- aux débords de toiture d'une longueur inférieure ou égale à 30 cm,
- aux clôtures et aux murs de soutènement,
- aux rampes d'accès aux sous-sols,
- aux rampes d'accès pour personnes handicapées,
- aux escaliers de secours nécessaires aux Etablissements Recevant du Public (ERP),
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.
- les parties de la construction en surplomb, situées à 5 m du sol au moins dans la mesure où leur saillie ne dépasse pas 1,50 m ;
- les auvents légers et ouverts au droit des entrées des hôtels et des équipements collectifs.
- les dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur,
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Pour les emplacements réservés de voirie (à élargir ou à créer) : les conditions d'implantation des différentes zones, mentionnées pour « implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques », s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

Dispositions particulières applicables aux clôtures édifiées à l'angle de deux voies



A l'exception de la zone UA dont la minéralité et l'étroitesse des voies sont des composantes de son identité architecturale, pour l'édification des clôtures à l'angle de deux voies, ou bien, le long des routes à lacets, il devra être aménagé pour la visibilité, un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit. Le plan ci-dessus explique le dispositif.

Modalités d'application des règles des articles 4 relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans toutes les zones, les articles 4 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture d'une largeur inférieure ou égale à 0,3 m ;
- aux clôtures et aux murs de soutènement ;
- aux rampes d'accès aux sous-sols ;
- aux rampes d'accès pour personnes handicapées ;
- aux escaliers de secours nécessaires aux Etablissements Recevant du Public (ERP) ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.
- aux constructions ou parties de construction situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction.
- aux constructions légères adossées au bâtiment principal (rampe d'accès, escaliers,...) ne constituant pas une couverture.
- aux débords de toiture et aux débords couvrant un passage ne dépassant pas 1,5 mètres.
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur, uniquement pour les constructions existantes.
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Modalités d'application des règles des articles 7 relatives aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de stationnement

Dispositions générales :

Les normes de stationnement sont définies à l'article 7 de chaque zone.

Le nombre d'aires de stationnement exigé dépend de la destination et sous-destination des constructions.

Les articles L.151-34 et 35 apportent des précisions sur le nombre de place de stationnement maximum imposés à certains types de logements, et notamment les logements locatifs financés avec un prêt aidé par

l'Etat. Les logements de type « BRS » et « PSLA » seront assimilés aux logements libres dans les articles 7 de chaque zone.

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

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement mentionnées aux articles 7 des zones sont applicables :

- à tout projet de construction selon le ratio mentionné par l'article 7 de chaque zone,
- à toute extension ou surélévation d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis selon le ratio mentionné par l'article 7 de chaque zone,
- à tout changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis selon le ratio mentionné par l'article 7 de chaque zone.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Dans les parcs de stationnement couverts des immeubles collectifs d'habitation, le stationnement en enfilade est limité à 2 aires.

Dans les parcs de stationnement des immeubles collectifs d'habitation, les aires de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite ne peuvent être changées d'affectation.

Conformément à l'article 25 des dispositions générales du présent règlement – Facilitation de l'usage des véhicules motorisés à zéro émission carbone - le nombre de places de stationnement équipées sera réalisé à hauteur de 10 % de la totalité des places exigibles par le plan local d'urbanisme.

Lors que le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.

Il sera nécessaire de prévoir au moins un point de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables dans les opérations de bâtiments neufs résidentiels ou non ; ou faisant l'objet d'une rénovation importante ; dont le parc de stationnement est supérieur à 20 places de stationnements.

Il sera nécessaire de prévoir des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos pour toutes nouvelles constructions d'ensembles d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ; de bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ; de bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ; de bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L.752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou privé ou à verser une participation conformément l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme.

Conditions de superficie :

Stationnement automobile ou motorisé à quatre roues : la superficie minimale de chaque emplacement de stationnement, y compris les dégagements, ne peut être inférieure à 25 m².

Stationnement deux roues et autres modes doux : conformément à l'arrêté du 30 juin 2022, chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent être réalisées dans des locaux fermés réservés et équipés de dispositifs d'attache dans tous les projets de nouvelle construction.

Modalités d'application des règles des articles 9 relatives à la gestion des eaux usées

Les eaux usées doivent être assainies conformément aux normes et règlements en vigueur.

Le Règlement d'Assainissement Collectif de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) est entré en vigueur au 1er septembre 2024.

En l'absence de réseau collectif, une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation doit pouvoir être établie sur chaque parcelle, ou en cas de division, sur chaque nouvelle parcelle définie. A défaut, les demandes d'autorisation d'urbanisme recevront un avis défavorable du SPANC. Il est conseillé de réaliser les études de définition des systèmes d'assainissement non collectif en amont de la demande de division.

Modalités d'application des règles relatives à la gestion des eaux pluviales

Dans toutes les zones urbaines, agricoles et naturelles, l'article 9 définit les conditions pour limiter l'imperméabilisation, maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, ainsi que les installations nécessaires de collecte, stockage, traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

En matière de gestion des eaux pluviales, de ruissellement et d'aménagement sur les axes naturels d'écoulement, toute construction ou installation devra être conforme aux prescriptions du Règlement d'Assainissement de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) et du zonage d'assainissement pluvial en vigueur sur le secteur.

Les équipements publics de gestion des eaux pluviales sont destinés à la collecte des ruissellements publics issus du domaine public et des surfaces naturelles amont. Les réseaux pluviaux ont des capacités limitées, le gestionnaire n'a pas l'obligation d'accepter de nouveaux branchements.

Dans la mesure du possible, la gestion des eaux pluviales doit privilégier l'infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviales et/ou l'épandage en surface, avant de recourir à un branchement. Ainsi, la solution de l'infiltration doit être étudiée et mise en œuvre en priorité, sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution de la ressource en eau notamment.

Des mesures de compensation de type bassins de rétention ou autre technique alternative équivalente, sont prescrites pour accompagner chaque nouvelle imperméabilisation des sols.

Dans les zones naturelles, les solutions favorisant la qualité environnementale sont privilégiées (noue, tranchée, puits d'infiltration...).

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A CERTAINES ZONES DU PLU

ARTICLE 15 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS SOUMIS A UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

En vertu des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme définit des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur l'ensemble du territoire au titre de la Trame verte et bleue et de la trame noire.

Les dispositions écrites et graphiques spécifiques à ces thématiques constituent la pièce n°6 du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 16 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EMPLACEMENTS RESERVES

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

Ces emplacements réservés sont identifiés sur le document graphique et une liste constitue la pièce n°5 du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

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

ARTICLE 17 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS DE PRESERVATION ET DEVELOPPEMENT DE LA DIVERSITE COMMERCIALE

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

En vertu de l'article R.151-37, les rez-de-chaussée à usage de commerce des constructions existantes ne peuvent être transformés en logements :

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

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de la construction y compris les locaux de stockage des déchets ménagers.

MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE SOCIALE

ARTICLE 18 – PERIMETRE DE MIXITE SOCIALE « PMS »

En vertu de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme identifie, dans les zones urbaines ou à urbaniser des périmètres de mixité sociale (PMS) qui délimitent des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logement, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit à partir d'un seuil de surface de plancher. Les règles sont édictées à l'article 3 des zones.

Les périmètres de mixité sociale sont identifiés sur le document graphique. Une liste est déterminée dans la pièce n°5 du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Dispositions réglementaires applicables :

Sur l'ensemble des zones urbaines UA, UB (excepté UBm) et UD, le PLU impose que pour toute réalisation (création, réhabilitation, démolition, reconstruction, changement de destination) d'un programme de logements, à partir de 3 logements ou de plus de 400 m² de surface de plancher à vocation d'habitat, 30 % au moins de la surface de plancher dédiée à l'habitat de ce programme et 30 % au moins du nombre de logements total prévu, doit être affecté à des logements sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure) avec la répartition suivante :

- entre 60 % et 70 % en PLUS ;
- entre 25 % et 35 % de PLAI ;
- entre 0 % et 15 % de PLS.

Sur l'ensemble des secteurs UBm, le PLU impose que pour toute réalisation (création, réhabilitation, démolition, reconstruction, changement de destination) d'un programme de logements, à partir de 3 logements ou de plus de 400 m² de surface de plancher à vocation d'habitat, 50 % au moins de la surface de plancher dédiée à l'habitat de ce programme et 50 % au moins du nombre de logements total prévu, doit être affecté à des logements sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure) avec la répartition suivante :

- entre 60 % et 70 % en PLUS ;
- entre 25 % et 35 % de PLAI ;
- entre 0 % et 15 % de PLS.

La loi ELAN permettant désormais de compatibiliser les logements type Prêt Social Location Accession (PSLA) et Bail Réel Solidaire (BRS) dans le quota SRU, le PLU précise et ouvre la possibilité de réaliser ce type de logements.

Dans le cas où un emplacement réservé pour mixité sociale (ER MS) se superpose à un périmètre de mixité sociale (PMS), les principes attachés à l'ER MS prévalent sur les principes du PMS.

ARTICLE 19 – EMPLACEMENTS RESERVES POUR LA REALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX « ER MS »

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

La constructibilité sur les terrains concernés par un emplacement réservé pour réalisation de logement social est liée à la réalisation des programmes de logements tels que définis ci-après.

Ces opérations de logements peuvent être réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé. Un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par la mise en œuvre de cette servitude, conformément aux dispositions des articles L.123-17 et L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le bénéficiaire de ces emplacements réservés est la commune.

Modalités d'application de la servitude :

Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro. Ce numéro renvoie à une liste qui figure en pièce n°5 du dossier de PLU. La servitude est levée après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis dans la liste des servitudes de mixité sociale en pièce n°5 du dossier de PLU.

Dans le cas où un emplacement réservé pour mixité sociale (ER MS) se superpose à un périmètre de mixité sociale (PMS), les principes attachés à l'ER MS prévalent sur les principes du PMS.

MISE EN ŒUVRE DES DISPOSITIONS CONTRIBUANT A LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT, DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE

ARTICLE 20 – PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

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

ARTICLE 21 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ESPACES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES, A LA TRAME VERTE ET BLEUE ET A LA QUALITE PAYSAGERE

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

La trame verte et bleue communale est composée :

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

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

Dispositions réglementaires qui s'appliquent à la protection et à la mise en valeur des éléments de paysage repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans les éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage :

- Sont admis les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.
- Toute construction imperméabilisant le sol naturel est interdite (bâtiment, piscine et leur plages, abri jardin, véranda, ...).
- L'imperméabilisation des sols par tout type d'aménagement doit être la plus réduite possible :
 - tout terrassement, soutènement, mur-bahut etc. faisant obstacle au passage de la faune ;
 - des éléments ponctuels d'aménagement paysager de type treille, pergolas sont autorisés à condition de conserver le sol en pleine terre ;
 - les accès et les voies nouvelles doivent limiter au strict minimum leur emprise, sauf impossibilité technique. Ces voiries doivent présenter, dans la limite de contraintes techniques, des caractéristiques permettant d'assurer les échanges de part et d'autre des voies au droit des axes des talwegs au moyen d'ouvrage de franchissement pour permettre le passage de la petite faune. Leurs fondations et revêtements devront minimiser toute imperméabilisation. Leur tracé devra minimiser les terrassements en s'inscrivant naturellement dans la topographie du terrain ;
 - la réalisation des cheminements piétons devra s'intégrer parfaitement au paysage environnant ; leur style et les matériaux employés ne devront pas perturber l'aspect esthétique de l'ensemble et conserver la perméabilité du sol existant ;
 - les ouvrages d'assainissement des eaux pluviales doivent être assurés en surface (noues, fossés...) sauf impossibilité technique ;
 - les bassins de rétention végétalisés et paysagés seront privilégiés ;
 - les aires de stationnement feront l'objet, dans la mesure du possible, d'aménagement écopaysager. La gestion des eaux pluviales sur les aires de stationnement favorisera les techniques d'infiltration et la mise en place de fossés d'évacuation enherbés là où cela est possible.
- Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune, elles devront respecter une hauteur maximale fixée à 2 m mur bahut compris. Les clôtures en mur bahut doivent être aménagées pour permettre la circulation de la petite faune et devront respecter une hauteur maximale fixée à 1 m ;

- Les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas et être équipés d'un dispositif permettant de diriger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol ;
- Le caractère naturel à dominante végétale de ces espaces devra être maintenu dans son ensemble.
 - La végétation arborée existante devra être maintenue ou remplacée en cas de destruction ;
 - En cas d'abattage d'arbre, tout arbre abattu doit être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige, visant à maintenir l'épaisseur végétale actuelle, à la condition qu'il ne soit plus un obstacle visuel à la sécurité routière, auquel cas l'arbre ne sera pas remplacé ;
 - Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

Pour les arbres identifiés sur le plan de zonage et listés en annexe du règlement :

- Sont admis les coupes et abattages d'arbres uniquement pour assurer la sécurité des biens et des personnes, éviter les risques sanitaires (allergie par exemple) et garantir la qualité phytosanitaire des arbres
- Les aménagements et constructions doivent se faire en dehors de la surface au sol couverte par le houppier nécessaire au développement de l'arbre.

Dispositions réglementaires qui s'appliquent à la protection des axes d'écoulement :

On entend par « axe d'écoulement naturel » les cours d'eau, les vallons en eau ou sec, mais également les talwegs qui recueillent et concentrent les ruissellements superficiels, et sont actifs lors des orages. Les axes d'écoulement naturels ne peuvent être modifiés sauf dérogation (tracé, sections hydraulique, profil en long...). Les axes d'écoulement artificiels (buse, canal ou béal, fossé ou drain de nappe, ...) peuvent être modifiés sous réserve de ne pas aggraver la continuité écologique de l'ouvrage, et les risques d'inondation en amont et en aval.

Pour les aménagements privés, les axes d'écoulement doivent être maintenus à ciel ouvert à l'exception des franchissements strictement nécessaires à l'accès à la zone aménagée. La couverture sera dimensionnée et conçue pour permettre le passage des crues (sans aggravation des risques d'inondation) et assurer la continuité écologique.

Pour les infrastructures publiques, la couverture ou le franchissement d'un axe d'écoulement ainsi que l'aménagement des berges, doivent être étudiés au cas par cas.

Les aménagements d'entretien et de restauration doivent privilégier le recours aux techniques du génie végétal ou aux techniques mixtes, et assurer la continuité hydraulique et écologique en période de basses eaux comme en période de hautes eaux.

Les murs et enrochements sont à réserver aux soutènements d'ouvrages (routes, ...).

Toute construction ou installation nouvelle doit se tenir à l'écart des cours d'eau (à minima à 8 mètres). Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie et les ouvrages et installations destinés à la protection et la défense contre les incendies.

Pour les axes d'écoulement naturels et les tronçons aménagés assurant leur continuité, tout projet de modification, d'entretien ou de restauration doit être soumis à la Direction GEMAPI / Eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) pour examen et avis préalable.

Dispositions réglementaires qui s'appliquent le long des cours d'eau et des vallons :

Dans les vallons, le bon écoulement des eaux devra être garanti en permanence.

La ripisylve existante en bordure des cours d'eau et des vallons doit être maintenue.

Le caractère naturel des berges doit être maintenu ou restauré sur une largeur minimale de 5 mètres comptée horizontalement depuis la rive du cours d'eau ou du vallon. Dans la mesure du possible, les berges déjà imperméabilisées ou occupées par des bâtiments, cours, terrains clos de murs devront être renaturées.

Dans le cas de plantations nouvelles, celles-ci doivent être composées d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant sur le sol et participation à la renaturation des bords de cours d'eau et des vallons.

L'aménagement de sentiers piétons et cyclables le long des berges est envisageable, dans le respect de leur caractère naturel (à préserver ou à restaurer).

Au droit des axes des talwegs, les voiries doivent présenter, dans la limite de contraintes techniques, des caractéristiques permettant d'assurer les échanges de part et d'autre des voies au moyen d'ouvrage de franchissement pour permettre le passage de la petite faune.

Les fossés enherbés de part et d'autre de la voirie sont à privilégier.

Seules les clôtures de type grillage à grosse maille doublées de haies végétales sont autorisées.

Choix des essences :

Le choix des essences doit être raisonné en fonction du potentiel allergisant et doit être diversifié afin de réduire les concentrations locales en pollen.

Le guide « Palettes végétales – végétaux adaptés au territoire de la CASA pour aménagements et jardins » est annexé au présent règlement.

Dans le cadre du Plan Paysage de la CASA, l'objectif du guide est de promouvoir des palettes végétales qui renforcent la qualité des paysages, le bien être des usagers, et qui favorisent des aménagements et des gestions durables.

Les recommandations s'inscrivent également dans la prise en compte des contraintes phytosanitaires actuelles et l'anticipation du changement climatique.

Dispositions réglementaires qui s'appliquent dans les zones humides :

Dans les zones humides, repérées par l'Orientement d'Aménagement et de Programmation de la Trame verte et bleue, sont interdites toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions, portant atteinte à l'intégrité de la zone humide (destruction par comblement, remblaiement, assèchement et ennoisement ; modification de leur alimentation en eau), et notamment les affouillements et exhaussements de sol. Par exception, peuvent être autorisés sous conditions :

- Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- Les affouillements et exhaussements de sol, dès lors que ceux-ci sont liés à l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides.

ARTICLE 22 – DISPOSITIONS APPLICABLES SUR LES ELEMENTS DU PATRIMOINE REMARQUABLE A PROTEGER

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un élément de patrimoine doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des autorisations d'exécution de travaux prévues à l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme. Le permis de démolir leur est applicable au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Le tableau répertoriant les éléments de patrimoine à protéger est annexé au présent règlement.

Pour l'ensemble des éléments de patrimoine bâti à protéger, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine architectural à protéger dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la protection générale de cet élément ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément.

Les travaux réalisés doivent notamment permettre de :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles de la construction en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité ou de sécurité ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine de la construction ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la construction existante ;
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec le caractère de la construction existante ;
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats de la construction un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales de la construction existante.

Si la construction 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'elle a subi.

Les bassins à usage d'arrosage agricole, de rétention, d'infiltration, mares, fossés, étangs, zones humides, ainsi que toutes autres réserves ou dispositifs de stockage des eaux pluviales existants doivent être maintenus en l'état et conservés dans leur intégrité fonctionnelle.

Toute intervention susceptible de modifier leur capacité, leur fonctionnement hydraulique, leur qualité écologique ou leur emprise est interdite, sauf si :

- elle est justifiée par un projet d'intérêt général ;
- elle est accompagnée d'une étude hydrologique démontrant l'absence d'impact négatif sur la gestion des eaux pluviales et sur les milieux.

ARTICLE 23 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES CLASSES

En vertu des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme classe les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer comme espace boisé classé (EBC).

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal) sur le document graphique.

Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R.130-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 24 – PRISE EN COMPTE DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le décret n° 2011-544 du 18 mai 2011, pris en application de l'article 1^{er} de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, définit les conditions dans lesquelles sont délivrés, lors du dépôt de la demande de permis de construire et à l'achèvement des travaux dans les bâtiments neufs ou partie nouvelle de bâtiments existants, les documents attestant de la prise en compte de la réglementation thermique.

L'implantation des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation thermique par l'extérieur sont autorisés dans les marges de recul sur le domaine public, dès lors qu'ils n'excèdent pas 20 cm de débord et uniquement pour l'isolation par l'extérieur.

Utilisation de matériaux et énergies renouvelables

Conformément aux articles L.111-16 et L.111-17 du Code de l'Urbanisme, les matériaux renouvelables, les procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique sont autorisés dans le PLU à **l'exception de la zone UA**, sous réserve que :

- les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage. Pour les constructions neuves, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel ;
- pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc.).

Pour les maisons individuelles, les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade et dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

Dispositions supplémentaires pour l'engagement de la transition énergétique

Tous les bâtiments neufs chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies positives.

Dispositions supplémentaires applicables à toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 m² de Superficie de Plancher

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 m² de surface de plancher doit :

- Se développer à partir de principes de construction qui prennent en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle chauffage et rafraîchissement par des dispositifs sobres en consommation énergétique ;
- Justifier de la prise en compte de l'accès optimisé au soleil et de la facilitation des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire etc.)

Dispositions supplémentaires pour les équipements commerciaux, industriels et d'activités neufs ou subissant une mutation nécessitant un permis de construire

Ils cherchent à orienter une partie de leur consommation réglementaire par une production énergétique renouvelable.

ARTICLE 25 – FACILITATION DE L'USAGE DES VEHICULES ZERO CARBONE PAR LA DIFFUSION DES PLACES DE STATIONNEMENT APTES AU RECHARGEMENT ELECTRIQUE

Dans les objectifs de la loi 2010-790, des places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés créés seront dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettant le comptage individuel ou tout autre système ayant pour objet le développement des véhicules électriques ou hybrides.

Comme le mentionne l'article 41 de la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte : les dispositions relatives aux Installations dédiées à la Recharge des Véhicules Électriques ou hybrides rechargeables (IRVE) et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos, s'appliquent aux : bâtiments neufs à usage industriel, bâtiments neufs accueillant un service public, bâtiments neufs constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques.

LEXIQUE

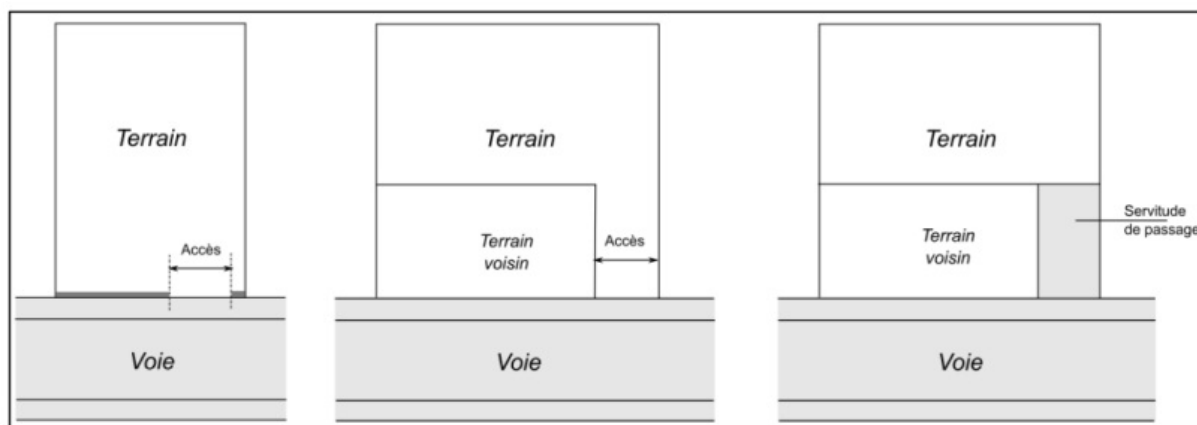
ACCES

Un accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte.

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

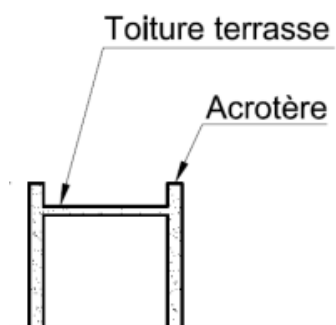
Les accès doivent être réalisés en terrain stabilisé au débouché des voies publiques sur une longueur d'au moins 25 mètres et comporter une grille de récupération des eaux pluviales quand ils sont situés en amont de la voie publique.

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



ACROTÈRE

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



ALIGNEMENT

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

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un

éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos, etc.).

Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes ainsi que les logements annexes ou secondaires.

- dépendance - extension accolée à la construction principale et communiquant avec elle à travers une porte
- annexe - extension discontinue à la construction principale ou ne communiquant pas avec elle par une porte.

ARBRE DE HAUTE FUTAIE (OU DE HAUTE TIGE)

Un arbre de haute futaie est un arbre qui s'élève à une hauteur minimum de 10 m ou qui a un tronc de 25 cm de circonférence minimum à 1 m du sol.

Les arbres plantés en tant qu'arbres de haute tige dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme accordée seront dès lors considérés comme répondant à la définition des arbres de haute tige existants à conserver.

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

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

BANDE DE CONSTRUCTIBILITE

La bande de constructibilité correspond à la portion du terrain d'assiette du projet, bordant les emprises publiques et voies.

La profondeur de la bande de constructibilité est mesurée horizontalement et perpendiculairement à la voie ou à l'alignement existant et futur.

BATIMENT

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

CLOTURE

Une clôture est ce qui sert 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 ou les reculs sur vallons.

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.

CONCEPTION BIOCLIMATIQUE

Conception spécifique du bâti en termes de compacité, d'orientation, du traitement des façades et ouvertures, etc... afin d'améliorer les performances énergétiques de la construction.

CONSTRUCTION

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

CONSTRUCTION EXISTANTE

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

CONTIGU

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

DESTINATION

Le code de l'urbanisme détermine la liste des destinations et sous-destinations qui peuvent être réglementées. Les destinations des constructions sont regroupées en cinq catégories, elles-mêmes détaillées en sous-destinations :

- Exploitation agricole et forestier : exploitation agricole, exploitation forestière
- Habitation : logement, hébergement
- Commerce et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques
- Equipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

Un lexique national précise les définitions des destinations et sous-destinations comme suit :

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts permettant l'exploitation forestière, et notamment destinés au logement du matériel, de stockage du bois, des véhicules et des machines. Elle recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation, les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisations (ex. yourtes), les chambres d'hôtes, dans la limite de 5 chambres et d'une capacité maximale de 15 personnes et les meublés de tourisme et gîtes, dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières.
- La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Elle intègre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale et les centres d'accueil des demandeurs d'asile.

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. Cela concerne tous les commerces de détail (épicerie, supermarchés, hypermarchés, points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique ou organisés pour l'accès en automobile). Cela inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangerie, charcuterie, poissonnerie...) ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, pharmacie...).
- La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective proposées aux salariés d'une entreprise, administration ou d'un équipement.
- La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (exemple des enseignes METRO, grossistes...).
- La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Il s'agit des constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cela inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences de location de voiture, de matériel, les showrooms... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie, ainsi que les salles de sports privées, les spa...
- La sous-destination « **hôtels** » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

- La sous-destination « **autres hébergements touristiques** » recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Cela inclut notamment les mairies, commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers... mais également les services délégataires tels que URSSAF, SNCF, régie de transports public...
- La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Sont inclut les fourrières automobiles, les dépôts de transports en commun, les stations d'épuration, les transformateurs électriques ou encore les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.
- La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. On y retrouve l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, ainsi que les hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence.
- La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles.
- La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « **lieux de culte** » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « **autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** » prévue au 5° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les cinq sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

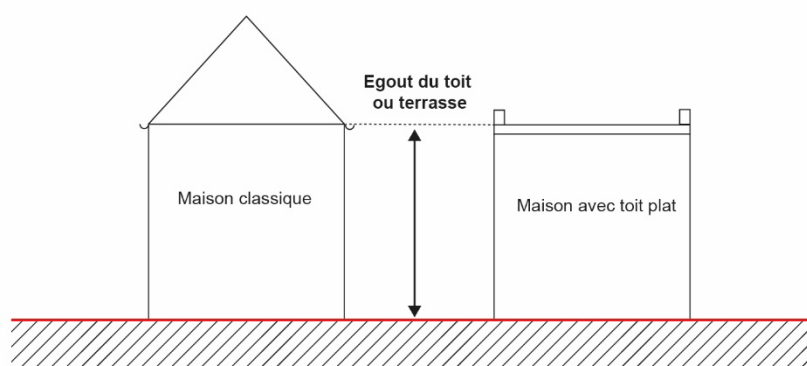
- La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. On y retrouve les industries liées à la construction automobile, la construction aéronautique, les ateliers métallurgiques, la maçonnerie, la menuiserie, la peinture...
- La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cela inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
- La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. On y retrouve les constructions de grandes dimensions notamment les centres et palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...
- La sous-destination « **cuisine dédiée à la vente en ligne** » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client, soit récupérées sur place.

DESSERTE

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

EGOUT DU TOIT

Partie d'une gouttière ou d'un chéneau ou d'une toiture terrasse accessible ou non où se déversent les eaux pluviales.



EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (article R.420-1 du Code de l'Urbanisme) et qu'ils n'excèdent pas 0,30 m par rapport à l'aplomb de la façade.

Sont ainsi incluses : la surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction (garage et annexe compris), les surfaces non closes couvertes par un toit et soutenues par des poteaux ainsi que les bassins de piscine.

Sont ainsi exclus : les pergolas non couvertes, les éléments de modénature, les marquises, les voies d'accès, les rampes d'accès, les aires de stationnement non couvertes ainsi que les terrasses qui ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes, les bassins de rétention, les ouvrages techniques, les transformateurs électriques, les locaux à conteneurs, les postes de refoulement, les citernes de fioul ou de gaz...

La notion d'emprise au sol ne s'applique pas :

- Aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle précisée à l'article 9 du règlement et si elles sont légalement autorisées,
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

La partie de l'unité foncière classée en zone N n'est pas prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

EMPRISES PUBLIQUES

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

ESPACE BOISE CLASSE

Les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal). Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R.113-1 du Code de l'Urbanisme.

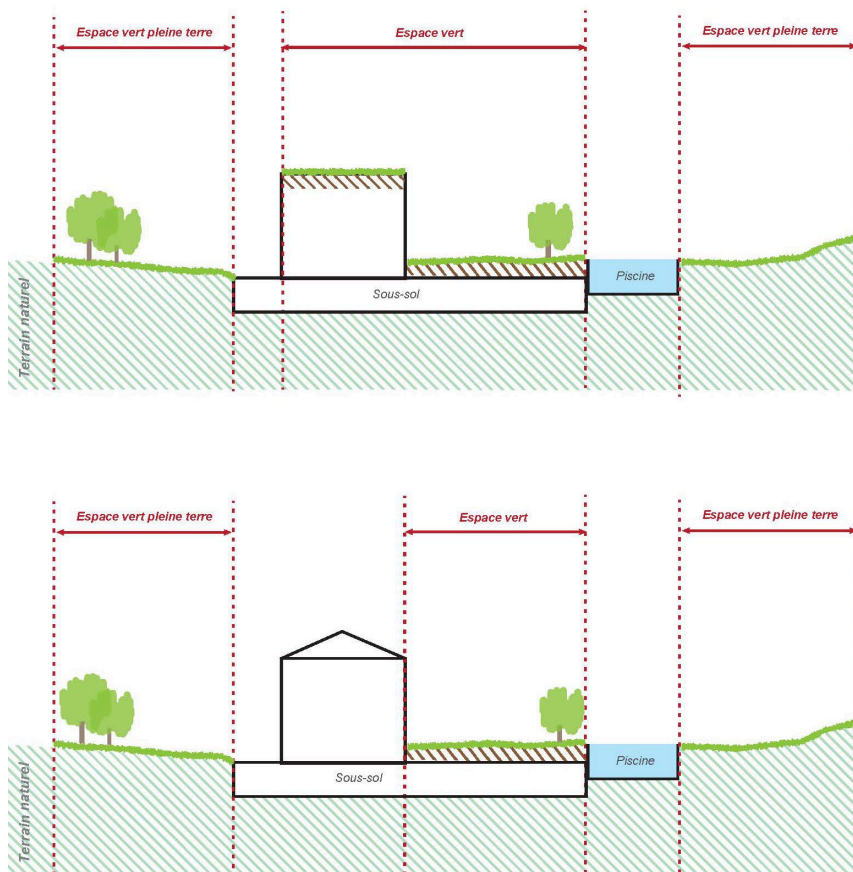
ESPACES LIBRES

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Peuvent donc être considérés comme espaces libres les sous-sols totalement enterrés et recouvert de 80 cm minimum de terre végétale, les espaces plantés de pleine terre, les cheminements piétons et aires de jeux non imperméabilisés.

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

ESPACES VERTS ET ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE

- *Espace vert* : espace végétalisé dont l'épaisseur de terre végétale est supérieure ou égale à 1 m.
- *Espace vert de pleine terre* : espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés (pelouses, plantations, allée de jardin non dallée ou cimentée...).



EXTENSION

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

FAÇADE

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

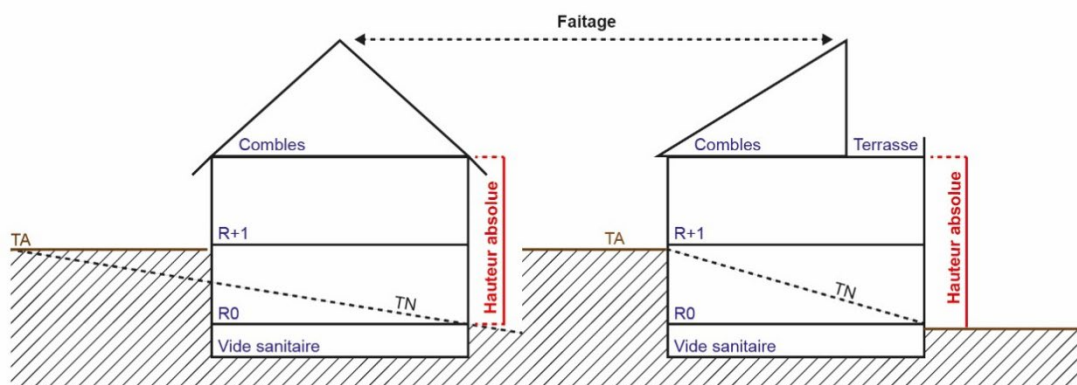
GABARIT

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

HAUTEUR

A - Hauteur absolue :

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

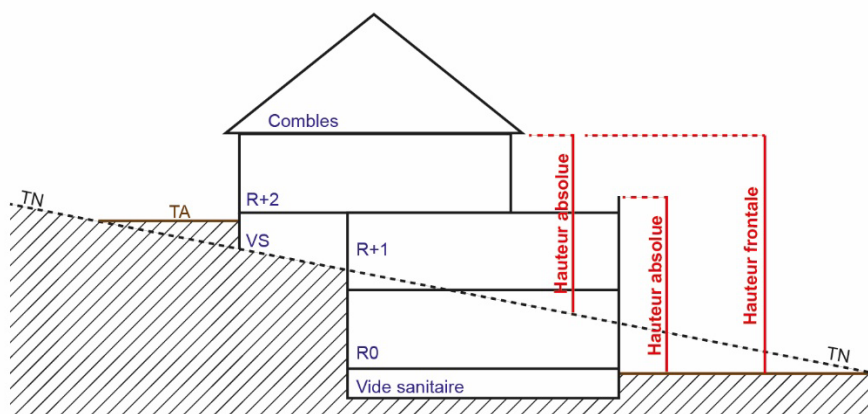


B - Hauteur frontale :

La hauteur frontale est la différence de niveau entre le point le plus bas (terrain naturel avant travaux) et le point le plus haut de l'ensemble de la construction comprenant tous les bâtiments contigus. Cette hauteur est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain (naturel existant ou excavé après travaux), jusqu'au niveau de l'égout du toit, pour les toitures en pente, ou en partie supérieure de la dalle pour les toitures terrasses.

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition qu'ils n'excèdent pas 0,50 mètre au-dessus du niveau de la toiture.

Sont également exclu de la hauteur de la construction les édicules ascenseurs et les sorties d'escalier en terrasse.



INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (SOUMISE A DECLARATION OU A AUTORISATION)

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

Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles ter et 4 du Code Minier.

INSTALLATION ET OUVRAGE TECHNIQUE

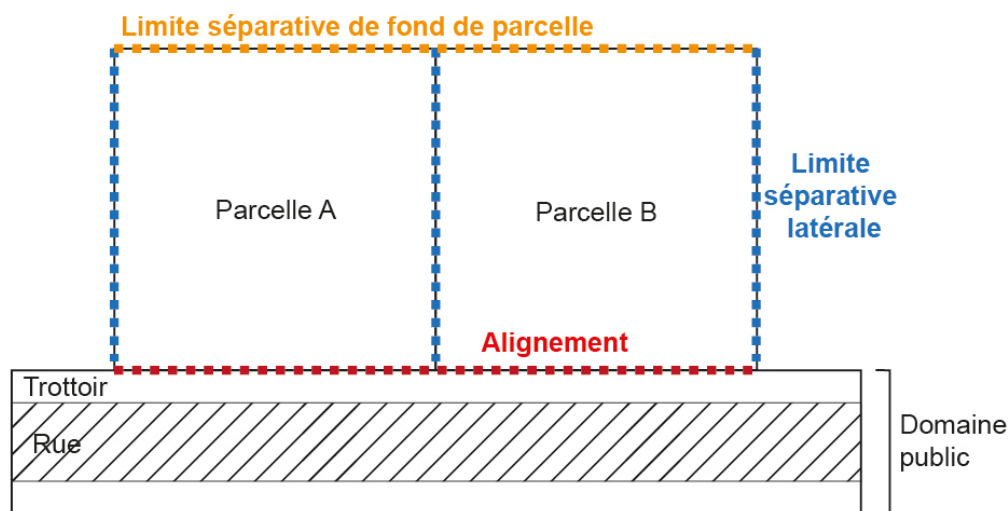
Sont considérés comme installations et ouvrages techniques l'ensemble des équipements, constructions et dispositifs nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, notamment les réseaux et infrastructures de transport et de distribution (électricité, gaz, eau, assainissement, télécommunications), ainsi que leurs annexes (postes de transformation, stations de pompage, antennes, pylônes, etc.).

INTERET GENERAL

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

LIMITES SEPARATIVES

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



Vue en plan

LOGEMENT DE FONCTION

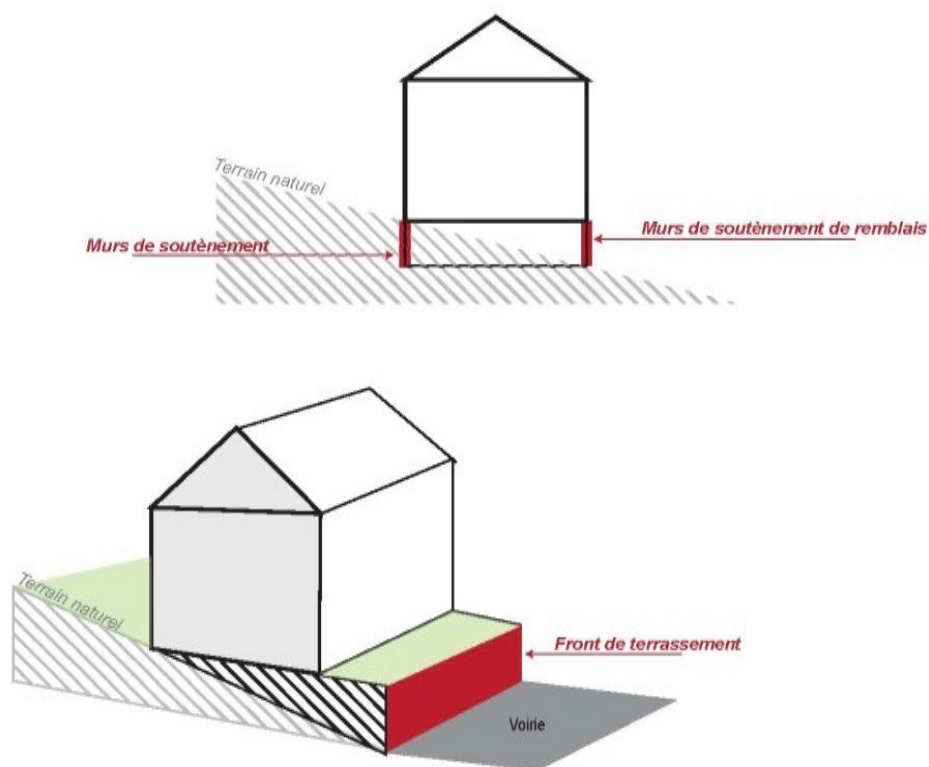
Lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

MUR DE SOUTÈNEMENT

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

Les murs de soutènement sont inclus dans la hauteur frontale de la construction lorsqu'ils sont en continuité avec celle-ci.

Les ouvrages maçonnés en bordure des voies servant au maintien des sols du terrain, faisant office de clôture, sont considérés comme des murs de soutènement. Sous réserve qu'ils soient rendus nécessaires pour la sécurité des biens et des personnes, leur hauteur peut déroger aux règles de l'article 4 des titres 2, 3 et 4.



OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

Construction de plusieurs bâtiments sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües.

PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

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

PERGOLA

Ouvrage constitué d'une ossature faite de poteaux ou colonnes supportant des poutres ou barres horizontales et constituant une structure ouverte destinée à servir de support à la végétation ou à une couverture légère (type toile).

REHABILITATION

Une réhabilitation concerne l'amélioration de l'habitat existant à rénover sans détruire, sans raser. Elle peut être légère (installation de l'équipement sanitaire, électricité, chauffage), moyenne, lourde.

RECONSTRUCTION

La rénovation d'un bien consiste à le raser et à le démolir, afin de le reconstruire. Il s'agit donc d'opérations lourdes, telles que des travaux de remise à neuf par exemple.

RESTAURATION

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

RETRAIT

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

Une marge de recul correspond à un retrait.

RUINE

Toute construction ayant perdu son caractère utilisable, notamment par l'absence de toiture et de fermeture (fenêtres, portes...).

SERVICE PUBLIC

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

SOL NATUREL

Il s'agit du sol existant avant travaux.

SURFACE DE PLANCHER

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

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrassures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres

- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
- D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectés à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET

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

TERRAIN OU UNITE FONCIERE

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

TRAME VERTE ET BLEUE

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

La Trame verte et bleue contribue à l'état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau.

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

II | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre historique à tissu urbain continu du village de Châteauneuf-Grasse.

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

ARTICLE UA. 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites :

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

ARTICLE UA. 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

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

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

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage,
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions admises dans la zone,
- Les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les terrassements et les remblais/déblais nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum.
- Les piscines individuelles, dans la limite d'une seule par unité foncière et sous réserve de ne pas dépasser 70 m³. En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, elles sont limitées à une seule par opération et ne doivent pas dépasser 140 m³.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et activités, qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la vocation de la zone, la salubrité, la sécurité...
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les terrains aménagés de camping et de caravannage, permanents ou saisonniers.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage ou non, ainsi que de matériaux inertes.

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

ARTICLE UA. 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Périmètre de mixité sociale au titre du L.151-15 du Code de l'Urbanisme :

Dans les secteurs repérés au document graphique, il est imposé un pourcentage minimum de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. Les programmes respecteront les dispositions définies à l'article 18 des dispositions réglementaires applicables à certaines zones du PLU.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA. 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Les modalités d'application de la règle relative aux voies et emprises publiques sont définies à l'article 14 des dispositions générales du présent règlement.

Les constructions doivent s'implanter au ras de l'alignement existant ou futur.

Toutefois, afin de respecter un ordonnancement architectural depuis les voies et emprises publiques, les bâtiments peuvent s'implanter en retrait de l'alignement des voies, à l'alignement des bâtiments existants.

A l'une des conditions suivantes :

- le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'une construction existante située sur le fond voisin et implantée avec un retrait plus important ;
- s'il s'agit d'extensions de bâtiments existants régulièrement édifiés implantés avec des retraits différents à condition de respecter l'alignement du bâtiment principal et de s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait, à l'alignement des constructions existantes.

Par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, lors de l'existence :

- de servitudes (publiques ou privées),
- de baies sur les façades en retour des immeubles mitoyens,
- et lorsqu'un bâtiment est situé en limite de la zone UA,

la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcons compris), au point le plus proches des limites séparatives, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$) telle que définie ci-après, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est non réglementée.

Hauteur des constructions

Les modalités d'application de la règle relative au calcul de la hauteur sont définies à l'article 14 des dispositions générales du présent règlement.

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment voisin le plus haut avec une tolérance de 0,50 mètre.

La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

Les hauteurs peuvent être dépassées pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs définies sans augmenter celle-ci.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres.

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

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

Dispositions générales :

Dans ce secteur à forte valeur patrimoniale, l'aspect traditionnel du bâti doit être préservé.

Les constructions nouvelles et la rénovation des immeubles existants doivent concourir à la mise en valeur du centre historique en s'inscrivant dans sa topographie de village perché et en respectant sa typologie villageoise.

Les constructions principales doivent maintenir une grande simplicité de volume tandis que les constructions annexes doivent respecter la hiérarchie des espaces servants, traditionnellement plus modestes.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales mais se différencier de celles-ci par un traitement simplifié (absence de décors, ouvertures minimales, aspect dépouillé).

Façades :

Bâti existant

Les façades n'ont qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol.

Elles présentent une maçonnerie de moellon de pierre qui doit demeurer en enduit plein ou à pierres vues. Les éléments d'architecture en pierre de taille (linteaux ou encadrement de baie, soubassement, chaîne d'angle) doivent être restitués et rester apparents.

Pour conserver l'ordonnancement simple des façades sur rue, aucun réseau et dispositif technique ne doit être visible, à l'exception des descentes d'eaux pluviales. A l'occasion de travaux de rénovation, les réseaux électriques seront encastrés et les canalisations parasites supprimées.

Afin de limiter leur impact visuel, les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas 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, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (quand ils sont autorisés) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur sont proscrits.

Travaux de ravalement

Toute intervention doit respecter l'intégrité et doit concourir à la mise en valeur des logiques constructives et typologiques de l'immeuble (matériaux, appareillages de pierre de taille, modénatures enduites, aspects et finitions, couleurs, etc....).

Enduit plein :

Si l'enduit est en mauvais état, il conviendra de procéder à sa réfection totale de la manière suivante :

- Ecroûtage des enduits jusqu'au support sain.
- Restauration des éléments en pierre de taille
- Enduit au mortier de chaux naturel, à l'exclusion du ciment ou d'une chaux hydraulique artificielle
- Finitions admises : Lissé truelle, taloché fin, frotassé fin.
- Teinte par application d'un badigeon de chaux (lait de chaux coloré par terres et oxydes naturels)

Enduit à pierres vues :

- Purge des maçonneries jusqu'à obtenir un support sain.
- Beurrage des maçonneries de moellons, au mortier de chaux en venant à fleur de la pierre
- Essuyage des excédents pour laisser apparaître les parties saillantes de pierre.
- Teinte proche de la pierre.

Nettoyage des éléments en pierre taillée :

- Le nettoyage ne doit pas altérer le calcin de la pierre (élément protecteur naturel). Les procédés conseillés sont :
 - o Le nettoyage à sec à la brosse souple (nylon).
 - o Le nettoyage à l'eau, par ruissellement ou nébulisation (éviter une trop grande quantité d'eau, qui sera source de dégradation ultérieure de la pierre).
 - o Le micro-sablage et l'hydrogommage (projection d'air, d'eau et d'un granulât fin abrasif).

Sont interdits :

- Les enduits mécaniques, au ciment gris, synthétiques, ou d'inspiration fantaisiste.
- Les enduits dits rustiques (jetés, écrasés, au rouleau, etc....).
- Les enduits tyroliens.
- Les baguettes d'angle apparentes.
- Les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, etc....).
- La mise en teinte par revêtement plastique épais (type peinture classe D3). Toutefois reste acceptable la mise en teinte par peinture microporeuse (d'aspect mat et lisse de type peinture minérale non filmogène).

Constructions nouvelles

La composition de la façade ne doit pas occasionner de rupture de perception dans le paysage de la rue. Elle doit demeurer dans la typologie villageoise des immeubles avoisinants en privilégiant une plus grande proportion des pleins des trumeaux que des vides des baies. Le percement libre et l'ordonnancement simple peuvent être traduits par une écriture architecturale contemporaine de qualité

Ouvertures :

Dans le cas de création de nouveaux percements, on privilégiera d'abord la réouverture de baies anciennes ayant été bouchées pour leur restitution. Les appuis de fenêtre seront constitués d'une ardoise au bord aminci ou en terre cuite.

Les menuiseries anciennes (portes, fenêtres et volets, lambrequins) sont conservées, restaurées ou restituées dans les formes et matériaux correspondant à la typologie de l'immeuble.

Menuiseries de porte d'entrée :

- Les menuiseries anciennes sont restaurées ou restituées. Lorsque le modèle d'origine a disparu, on prendra exemple sur des immeubles de même époque ou de même style et ayant conservé leurs portes d'entrée.
- Les portes sont peintes dans une couleur soutenue et foncée, les portes anciennes en bois reçoivent un traitement à base d'huile de lin.

Menuiserie de fenêtres :

- Le dessin des fenêtres doit être identique sur l'ensemble de la façade, le matériau à utiliser est exclusivement le bois.
- Les menuiseries doivent être strictement identiques aux menuiseries traditionnelles existantes (dessin, partition, section, mouluration, etc...).
- Chaque vantail de fenêtre doit être divisé en (3) carreaux identiques à dominante verticale ou carrés.
- Les petits bois doivent être soit assemblés, soit collés en applique par rapport au vitrage et non interposés à l'intérieur entre deux épaisseurs de vitrage.

Menuiseries de volets :

- Le dessin des volets doit être identique sur l'ensemble de la façade, même si leur remplacement se fait, échelonné dans le temps.
- Les volets doivent être en bois peint, persiennes à lames rases
- Lorsque le modèle d'origine a disparu, on prendra exemple sur des immeubles de même époque ou typologie et ayant conservé leurs volets.

Menuiseries de portes de garage :

- Le matériau à utiliser est le bois à planches verticales les plus larges possibles. Le mécanisme ne sera jamais visible de la rue, il sera positionné à l'intérieur du garage.

Serrureries – ferronneries :

- Les serrureries (serrures, clenches, pentures et fenêtres) et ferronneries anciennes (grilles d'impostes, grilles de défense, etc...) sont conservées, restaurées ou restituées dans les formes et matériaux correspondant au modèle d'origine.
- Dans le cas de création, les serrureries et ferronneries s'inspireront des modèles avoisinants immédiats et conserveront un profil simple et d'allure vertical.

Sont interdits :

- La modification de la forme et des proportions des percements (fenêtres) pour l'adaptation à des dimensions de menuiseries préfabriquées.
- Les menuiseries de portes et de fenêtre d'aspect plastique
- Les portes de garage en PVC, métal et à enroulement
- Les volets en métal et en PVC

- Les volets roulants
- La pose des menuiseries dite « en rénovation ». Le dormant existant sera conservé ou remplacé à l'identique, en excluant la pose d'un second dormant augmentant la largeur apparente.

Toutes ces dispositions peuvent ne pas être applicables aux bâtiments à usage d'équipements publics qui pourront intégrer des toitures d'aspect différent et des toitures terrasses sous réserve de présenter une architecture de qualité.

Saillies :

Toute saillie est interdite, à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement) et de celle des balcons sur la voie publique à partir du premier étage, pour une profondeur maximale de 90 centimètres. Leur projet de création doit être soumis à l'appréciation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

Sont interdits :

- Les projets de balcons filants.
- Les vérandas sur les balcons ainsi que les fermetures et baies vitrées (sur bâti ancien).
- Les marquises surplombant les baies.
- Les balcons au 1^{er} étage ne permettant pas de laisser circuler les véhicules de défenses incendies et de secours, ainsi que les véhicules de livraison et de maintenance.

Toitures et infrastructures de production d'énergie renouvelable :

La volumétrie et la diversité des formes de toiture existantes doivent être maintenues, celles des constructions neuves ne doivent pas occasionner de rupture de perception. Elles sont simples et sans décrochement inutile, les pentes resteront dans la moyenne utilisée dans le centre ancien.

Les toitures présentent une ou plusieurs pentes comprises entre 25 et 35 %, couvertes de tuile canal de courant et couvert. Les tuiles doivent être de teinte uniforme, en terre cuite naturelle et en accord avec les toitures avoisinantes.

Les tuiles plates dites Tuiles de Marseille peuvent être employées sur des bâtiments annexes et secondaires uniquement si ceux-ci demeurent invisibles depuis l'espace public.

Dans le cas possible de réemploi de tuiles existantes, afin de tirer parti de leur patine ancienne, ces tuiles seront posées en couvert et les tuiles neuves en courant.

La pose de complexe de protection souple (flexotuiles ou équivalent) pourvues de tuiles de couvert et de courant impérativement est préférable aux plaques sous tuiles rigide par leur meilleure intégration.

Les descentes d'eaux pluviales ainsi que les gouttières doivent être en zinc, un dauphin en fonte protégera le pied de façade.

Les fenêtres de toit et les chiens assis sont interdits, à l'exception de l'accès à la toiture qui prendront l'aspect de châssis anciens. Ils seront alors posés dans le pan de couverture ne donnant pas sur l'espace public, seront à dominante verticale, de dimensions maximales 80 cm x 100 cm (ou 60 cm x 80 cm), de type « à encastrier » et sans occasionner de saillie par rapport au plan de la couverture.

Sont interdits :

- Les toitures plates dites toitures terrasses.

- Les terrasses dites tropéziennes (encaissement dans la toiture, modification partielle du volume du comble, etc...).
- La surélévation des combles.
- L'augmentation en largeur, hauteur ou épaisseur des débords de toiture à l'égout, au faîtage et en rives.
- L'utilisation de tuiles grands moules à emboîtement appelées également tuiles mécaniques, tuiles romanes ou provençales.
- La mise en œuvre de seules tuiles de couvert sur support de plaques sous tuiles.
- Les finitions de tuile à effets (vieilli, flamme, patine...) et les panachages.
- La pose d'équipement solaires ou photovoltaïques créant visuellement un contraste de teinte, matériau, forme et aspect avec la couverture du bâtiment support et l'ensemble des couvertures de la zone.

Toutes ces dispositions peuvent ne pas être applicables aux bâtiments à usage d'équipements publics qui pourront intégrer des toitures d'aspect différent et des toitures terrasses sous réserve de présenter une architecture de qualité.

Superstructures :

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées. Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons mais en aucun cas de tuyaux d'amiante ciment ou de tôles.

A l'occasion de travaux de rénovation de couverture, les souches de cheminée n'appartenant pas à l'époque de construction du bâtiment ou à sa typologie architecturale pourront être déposées. Les souches seront entretenues et re-enduites au besoin.

Locaux commerciaux :

Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble. Il est interdit, dans l'établissement de ces devantures de recouvrir des motifs architecturaux ou décoratifs et d'employer des revêtements de céramique, grès cérame ou similaire. Les devantures doivent être établies à 15 cm au moins de l'embrasure des portes et fenêtres.

Coloration et matériaux :

Les matériaux et couleurs de façade doivent correspondre à la typologie et à l'époque de construction de l'immeuble et ne pas le dénaturer. Dans le cas de constructions à créer, les couleurs s'inspireront des modèles avoisinants immédiats de la rue.

Les teintes des matériaux doivent suivre le nuancier municipal, en annexe du présent règlement.

Sont interdits :

- Toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc... ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc...
- Tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.
- Les matériaux réfléchissants et les dérivés de matières plastiques (PVC...).

- Le bois laissé brut.
- Le bois verni ou recouvert d'une lasure donnant une couleur dite « bois naturel ».

Clôtures et portails :

La clôture doit être constituée d'un grillage torsadé ou losangé souple de couleur gris foncé, brun foncé ou galvanisé naturel, posé sur potelets métalliques fins de même couleur (ou poteau bois) et doublé d'une haie vive d'essences locales et champêtres.

Le portail doit être en métal avec une allège pleine et une partie supérieure composée d'un barreaudage vertical simple à claire-voie (grille en ferronnerie forgée de préférence). Il sera peint de teinte sombre à l'exclusion du noir pur.

Sont interdits :

- Les panneaux soudés présentant un relief.
- Les plaques de ciment et les panneaux bois et composites « brise-vue ».
- L'emploi de pierres artificielles ou de plaquettes de parement.
- Les grilles et barreaudages présentant des courbes, torsades, fer de lance ou similaire

Murs de soutènement :

Les murs de soutènement n'excéderont pas une hauteur de 2 mètres. Ils seront réalisés en pierres de pays ou habillés d'un parementage d'au moins 10 cm d'épaisseur et dont le calepinage doit être crédible par rapport à la physionomie des restanques traditionnellement observées dans le secteur.

Sont interdits :

- Les enrochements de type cyclopéens
- Les ouvrages en béton, parpaings de béton ou tout autre matériau structurel laissé brut ou apparent.

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

Préservation des arbres existants et obligations de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute occupation du sol, existantes, devront être traitées en espaces verts de pleine terre.

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

Éléments de paysage à protéger

Dans les espaces identifiés sur le plan de zonage, au titre du L.151-19 et L.151-23° du Code de l'Urbanisme, il pourra être admis :

- De manière très ponctuelle, une imperméabilisation du sol pour la création de liaisons piétonnes. Ces aménagements ne devront pas modifier le tracé de l'élément de paysage. Le style et les matériaux devront s'intégrer parfaitement à l'existant et ne pas perturber l'aspect esthétique de l'ensemble.

- Des éléments ponctuels d'aménagement paysager de type treille, pergolas, à condition de conserver le sol naturel en pleine terre, pourront être admis. Toute construction imperméabilisant le sol naturel est interdite (piscine, abri jardin, véranda...).
- La végétation arborée devra être maintenue en place, notamment pour les sujets de haute tige. Toutefois, si pour des raisons sanitaires, l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ceux-ci devront être remplacés par un sujet de même nature et d'une hauteur similaire.

ARTICLE UA. 7 – STATIONNEMENT

Les conditions d'application et d'implantation sont définies à l'articles 14 des dispositions générales.

Destinations	Normes de stationnement automobile
Habitation	- 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement, - pour les logements locatifs financés par un prêt aide de l'Etat : 1 place par logement
Commerce et activités de services	Artisanat et commerces : - 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente, hors réserves - Aucune place de stationnement n'est exigée pour les changements de destination ou les extensions de construction sous réserve que la superficie de plancher créé (changement ou extension) soit inférieure à 30 m².
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : - 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher - Aucune place de stationnement n'est exigée pour les changements de destination ou les extensions de construction sous réserve que la superficie de plancher créé (changement ou extension) soit inférieure à 30 m².
	Restauration : - 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant ou de café.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau : - 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher - Aucune place de stationnement n'est exigée pour les changements de destination ou les extensions de construction sous réserve que la superficie de plancher créé (changement ou extension) soit inférieure à 30 m².
Equipements d'intérêt collectif et services publics	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 existants à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

Destinations	Normes de stationnement deux-roues
Habitation	1 place de stationnement par logement, dont 50 % à destination des vélos
Commerce et activités de services	1 place pour 100 m ² de surface de plancher
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1 place pour 100 m ² de surface de plancher

Destinations	Normes de stationnement deux-roues
Equipements d'intérêt collectif et services publics	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 existants à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

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 en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour.
- Voies nouvelles créées 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 nettoyage, 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 notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.
- 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 et de clôtures à claire-voie.

Conditions d'accès :

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par un accès sécurisé, conforme à l'importance ou la destination de(s) la construction envisagée et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement), 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.

Le programme prévoit un accès unique si une division de lot a lieu, sauf contraintes techniques particulières expressément démontrées.

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 20 %, les voies d'accès devront tenir compte des 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.

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

Tous les accès existants ou à créer, situés en amont des voies publiques, doivent être équipés en limite de propriété de caniveau grille, permettant la récupération des eaux de ruissellement et empêchant tout agrégats (gravier, terres, boues...) et tout débris de végétaux ou d'autres natures.

La récupération des eaux de ruissellement dans ces caniveaux grille doit être régulée et infiltrée sur la propriété. Aucun rejet sur la voirie publique n'est autorisé.

ARTICLE UA. 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées – Assainissement collectif

Eaux usées domestiques et non domestiques :

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées (eaux usées domestiques, eaux vannes et ménagères) suivant les modalités définies par le règlement du service public d'assainissement collectif.

A défaut de réseau public d'eaux usées ou si le raccordement s'avère techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur pourra être autorisé, suivant les modalités définies par le règlement du service public d'assainissement non collectif.

Les rejets d'eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales, les ouvrages et exutoires naturels, sont interdits. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement d'eaux usées devra faire l'objet d'une autorisation établie par le service gestionnaire du réseau d'assainissement et d'une convention spéciale de déversement, avec installation au besoin de dispositifs de prétraitement avant rejet au réseau public d'assainissement.

Les raccordements non gravitaires des constructions au réseau public d'eaux usées, réalisés par poste de relevage ou de refoulement, sont soumis à dérogation conformément à la réglementation et font l'objet de prescriptions techniques particulières (cuve de rétention, pompe de secours, système d'alarme, contrat de maintenance) du service gestionnaire du réseau public d'assainissement.

Eaux usées assimilées à des eaux claires (piscines, fontaines, bassins d'ornement, eaux de nappe) :

L'évacuation des eaux de lavage des filtres des piscines, fontaines et bassins d'ornement (exception faite des filtres à cartouches), se fera dans le réseau public d'assainissement collectif par l'intermédiaire d'un regard de détente équipé d'un réducteur de débit à un débit limité à 2,5 L/s.

Les eaux de vidange des piscines seront évacuées dans le respect des dispositions des règlements des services publics d'assainissement collectif, non collectif et de gestion des eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis, hors période de pluie, après neutralisation physico chimique (chlore, sels et autres composés chimiques) et mise en place d'un dispositif de réduction des débits.

Le rejet des eaux de vidanges et trop-pleins des fontaines et bassins d'ornement au réseau d'eaux usées n'est pas autorisé.

Les rejets des piscines d'eau de mer sont interdits dans les réseaux publics d'eaux usées et d'eaux pluviales et dans le milieu naturel. Ils doivent être évacués vers des centres de traitement adaptés.

Le rabattement des eaux de nappe et de drainage est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

Les promoteurs, concepteurs et entreprises du secteur des constructions enterrées doivent adopter une technique d'imperméabilisation et de protection du béton s'opposant au passage de l'eau souterraine, permanente et active dans le temps (béton imperméable dès la phase d'exécution des coulages sur les structures neuves, traitement au ciment à pénétration capillaire ou mortiers à cristallisation sur les structures existantes). A défaut, ils seront dans l'obligation de traiter les désordres durablement.

Eaux usées – Assainissement non collectif

Eaux usées domestiques

Le dispositif d'assainissement non collectif doit être adapté à la pédologie, à la topographie, à l'hydrologie du sol, à la configuration, à la superficie de l'unité foncière et à la destination de la construction. Il doit être dimensionné en conséquence. L'ensemble du dispositif est encadré, validé et contrôlé par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).

Pour toute demande de division parcellaire en zone d'assainissement non collectif, le demandeur devra s'assurer de la possibilité de mettre en œuvre des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation en vigueur sur chaque lot et joindre à sa demande une attestation favorable d'un bureau d'étude spécialisé en assainissement non collectif.

Eaux de Piscines, Fontaines, Bassins d'ornement, Spas :

A défaut de réseau public, l'évacuation et le traitement des eaux de lavages des filtres des piscines, fontaines, bassins d'ornement et spas, se fera par un dispositif d'assainissement individuel et autonome en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur, suivant les modalités définies par le règlement du service public d'assainissement non collectif.

Les eaux de vidange des piscines, fontaines, bassins d'ornement et spas, seront évacuées dans le respect des dispositions des règlements des services publics d'assainissement collectif, non collectif et de gestion des eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis, hors période de pluie, après

neutralisation physico chimique (chlore, sels et autres composés chimiques) et mise en place d'un dispositif de réduction des débits.

Eaux pluviales

Une gestion intégrée des eaux pluviales doit être privilégiée lorsque les caractéristiques du terrain le permettent. Le recours à l'infiltration de tout ou partie des ruissellements pluviaux et/ou l'épandage en surface doivent être étudiés en priorité avant de recourir à un branchement, sauf contraintes liées aux caractéristiques pédologiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution de la ressource en eau notamment.

Des mesures de compensation des imperméabilisations nouvelles, de type bassin de rétention (noues paysagères, stockage en toiture...) sont à mettre en œuvre avant ou en complément de ces dispositions de gestion des rejets pluviaux.

La gestion des eaux pluviales et des ruissellements devra être conforme aux prescriptions du règlement de la CASA et du zonage pluvial en vigueur sur le secteur.

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

Autres réseaux

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés.

Infrastructures et réseaux de communication électronique

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

Collecte des ordures ménagères

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

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

Il convient de se conformer au règlement communautaire CASA de la collecte des déchets annexé au dossier de PLU.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB correspond aux secteurs d'habitat collectif. Il s'agit d'une zone de mixité des fonctions urbaines. Elle comprend un secteur UBm, pour les centralités secondaires.

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

ARTICLE UB. 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites :

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

ARTICLE UB. 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

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

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

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte,
- Dans les sites de restanques, toute occupation de sol devra respecter le terrain naturel :
 - Les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum nécessaire aux futures constructions et aménagements (accès notamment) ;
 - Les dénivelés devront être aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes ;
 - L'implantation des constructions devra être adaptée au principe des restanques.
- Les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les terrassements et les remblais/déblais nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum.
- Les piscines individuelles, dans la limite d'une seule par unité foncière et sous réserve de ne pas dépasser 70 m³. En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, elles sont limitées à une seule par opération et ne doivent pas dépasser 140 m³.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et activités, qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la vocation de la zone, la salubrité, la sécurité...
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir.
- Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les villages de vacances.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage ou non, ainsi que de matériaux inertes.

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

ARTICLE UB. 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, dans le périmètre du secteur de préservation et du développement de la diversité commerciale, le changement de destination en habitation des constructions à usage commercial est interdit. Ainsi, les locaux commerciaux et de services existants, liés à la vie quotidienne et situés en rez-de-chaussée, devront conserver leur fonction, même après démolition et

reconstruction. Les nouvelles constructions devront également accueillir en rez-de-chaussée des commerces et services liés à la vie quotidienne (article 17 des dispositions réglementaires applicables à certaines zones du PLU).

Périmètre de mixité sociale au titre du L.151-15 du Code de l'Urbanisme :

Dans les secteurs repérés au document graphique, il est imposé un pourcentage minimum de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. Les programmes respecteront les dispositions définies à l'article 18 des dispositions réglementaires applicables à certaines zones du PLU.

Emplacement réservé pour mixité sociale au titre du L.151-41-4° du Code de l'Urbanisme :

Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro. La servitude est levée après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis dans la liste des emplacements réservés pour mixité sociale, pièce n°5 du dossier de PLU.

Les programmes respecteront les dispositions définies à l'article 19 des dispositions réglementaires applicables à certaines zones du PLU.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB. 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UBm, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement existant ou à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement existant ou futur. Toutefois, les garages peuvent s'implanter à l'alignement existant ou à créer.

Dans le secteur UBm, les constructions doivent être implantées à 5 mètres de l'alignement existant ou futur.

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article sous réserve de respecter l'alignement fixé par l'autorité compétente.

Par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue :

- a. dans une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue :
 - soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ;

- soit sur une limite latérale et à une distance de l'autre limite au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieure à 4 mètres.
- b. au-delà des 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement, la distance horizontale entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4,00.

Les bâtiments doivent être implantés par rapport aux limites de fond de propriété.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites de fonds de parcelles doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, lorsque la profondeur de la parcelle est inférieure à 15 mètres, le bâtiment pourra être implanté sur la limite séparative de fond de parcelle, jusqu'à une hauteur maximum de 3 mètres. Au-dessus de cette hauteur, la construction devra respecter le recul prévu au paragraphe précédent.

Des implantations différentes du a. et b. peuvent être admises en cas d'extension, de surélévation ou de changement de destination d'une construction principale existante, régulièrement édifiée, implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain. Les extensions doivent en outre s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant et s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.

Les garages, annexes et les piscines doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article.

Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Emprise au sol des constructions

Dans l'ensemble de la zone UB à l'exception des secteurs UBm, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la totalité de l'unité foncière.

Dans les secteurs UBm, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la totalité de l'unité foncière.

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article.

Hauteur des constructions

Les modalités d'application de la règle relative au calcul de la hauteur sont définies à l'article 14 des dispositions générales du présent règlement.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UBm, la hauteur absolue des bâtiments ne pourra excéder 9 mètres.

Une hauteur supplémentaire à 12 mètres pourra être admise sur 50 % de l'emprise du projet et répartie harmonieusement sur l'ensemble des constructions.

La hauteur frontale des constructions ne pourra excéder 12 mètres.

Dans les secteurs UBm, la hauteur absolue des bâtiments ne pourra excéder 7 mètres.

Une hauteur supplémentaire à 9 mètres pourra être admise sur 15 % de l'emprise du projet et répartie harmonieusement sur l'ensemble des constructions.

La pente des toits doit être comprise entre 25 et 30 % maximum.

Dans toutes les zones UB :

La hauteur maximale des annexes non affectées à de l'habitation est fixée à :

- une hauteur de 3 mètres à l'égout et 4 mètres au faîtage pour une dépendance, extension rattachée au bâtiment principal et communiquant par une porte ;
- une hauteur de 2,5 mètres à l'égout du toit et 3,5 mètres au faîtage pour les annexes, extension non contiguë ou sans communication par une porte au bâtiment principal.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 2 m. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 1 m de hauteur à partir du sol existant.

Les hauteurs fixées dans le présent article peuvent être dépassées pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants légalement autorisés et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs définies sans augmenter celle-ci.

Secteurs de servitudes de vue reportés sur le document graphique :

- Dans les secteurs de points de vue figurés aux documents graphiques, dans une bande de 30 mètres à compter de l'alignement de la voie publique la plus haute, le point le plus haut des constructions ne devra pas dépasser un plan incliné à 10 % en dessous du plan prenant appui à 1m au-dessus de la chaussée.

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

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

Dispositions générales :

Les constructions nouvelles ou les réparations doivent être effectuées de manière à ne pas compromettre la structure bâtie et le caractère traditionnel de ces secteurs, les perspectives urbaines et garantir une parfaite insertion à l'espace environnant dans lequel il s'inscrit.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérées, etc.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible. Notamment, les constructions annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux et être incorporées aux constructions principales.

Les annexes sont des constructions maçonnées.

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

Façades et saillies :

Afin de limiter leur impact visuel : les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas 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 (quand ils sont autorisés) doivent être intégrés à l'architecture des constructions, sauf impossibilité technique et les paraboles doivent être disposées de manière à être le moins visible possible des voies publiques.

Les toitures et les infrastructures de production d'énergie renouvelable :

La toiture-terrasse doit être considérée comme une « cinquième façade » devant être traitée avec autant de soin que les autres. Tout réseau et toute étanchéité apparente est interdit.

Le sol sera traité en carrelage/dallage ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat du lieu de construction. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrasse sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

A l'exclusion des toitures terrasses, les couvertures en pente seront couvertes de tuiles canales d'une pente comprise entre 25 et 30 % maximum.

La pose sur plaques support de tuiles est autorisée sous réserve de respecter le recouvrement normal des tuiles. Elle sera teintée dans la masse.

Les panneaux solaires sont intégrés parallèlement au plan des toitures tuiles, leur position devra être implantée en partie basse des pans de toiture de préférence afin de limiter leur impact visuel, ou sur les zones de toitures terrasses.

Clôtures :

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont interdits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

L'enduit des murs bahuts sera gratté ou frotassé. Les enduits de couleur blanc sont proscrits.

Les panneaux bois, PVC et voile de protection sont interdits.

Murs de soutènement :

Les murs de soutènement sont constitués ou parementés de moellons du pays et reçoivent des plantations grimpantes ou retombantes. Les enrochements de type cyclopéens et les murs en béton brut apparent sont interdits. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,50 mètre, exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique.

Portails :

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

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées. Leur intégration architecturale au portail est admise en dehors des alignements.

Performances énergétiques et environnementales :

Une conception bioclimatique des bâtiments devra être recherchée. La justification du respect ou non de ces critères devra être précisé dans le dossier de permis de construire ou la déclaration préalable.
Les constructions respectant les normes BDM ou similaire sont encouragées.

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

Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre :

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, un coefficient de végétalisation est fixé :

Dans l'ensemble de la zone UB, à l'exception des secteurs UBm : 30 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts pleine terre.

Dans les secteurs UBm : 55 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts pleine terre.

Préservation des arbres existants et obligations de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts.

Eléments de paysage à protéger :

Dans les espaces identifiés sur le plan de zonage, au titre du L.151-19 et L.151-23° du Code de l'Urbanisme, il pourra être admis :

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

Intégration des aires de stationnement – non compris les infrastructures de stationnement :

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés sont traités comme des terrasses accessibles ou plantées. Elles seront revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel. Les parties plantées des dalles doivent recevoir une hauteur de terre végétale d'au moins 80 cm.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

ARTICLE UB. 7 – STATIONNEMENT

Les normes de stationnement sont édictées à l'article 14 des dispositions générales du présent règlement.

Destinations	Normes de stationnement automobile
Habitation	1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement, - Pour les logements locatifs financés par un prêt aide de l'Etat : 1 place par logement
Commerce et activités de services	Artisanat et commerces : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente, hors réserves - Aucune place de stationnement n'est exigée pour les changements de destination ou les extensions de construction sous réserve que la superficie de plancher créé (changement ou extension) soit inférieure à 30 m². 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 de la surface de réserves doit être aménagée.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher - Aucune place de stationnement n'est exigée pour les changements de destination ou les extensions de construction sous réserve que la superficie de plancher créé (changement ou extension) soit inférieure à 30 m². 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 de la surface de réserves doit être aménagée.
	Restauration : 1 places de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant ou de café.
	Hébergement hôtelier et touristique : 1 place de stationnement par unité d'hébergement - Dans le cas de réhabilitation, la norme imposée est réduite à 1 place/5 chambres.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher - Aucune place de stationnement n'est exigée pour les changements de destination ou les extensions de construction sous réserve que la superficie de plancher créé (changement ou extension) soit inférieure à 30 m². 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 de la surface de réserves doit être aménagée.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	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 existants à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

Destinations	Normes de stationnement deux-roues motorisés
Habitation	1 place deux-roues pour 100 m ² de surface de plancher
Commerce et activités de services	Hébergement hôtelier et touristique : · 1 place deux-roues pour 4 chambres Artisanat et commerces, et activités de services : · 1 place deux-roues pour 100 m ² de surface de plancher
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1 place deux-roues pour 100 m ² de surface de stationnement
Equipements d'intérêt collectif et services publics	1 place deux-roues pour 30 personnes pouvant être accueillies dont 50 % pour les vélos minimum Etablissement d'enseignement : · 1 place deux-roues pour 12 personnes pouvant être accueillies dont 50 % pour les vélos minimum

Destinations	Normes de stationnement vélo et véhicules hybrides/électriques
Habitation	Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret. En application des dispositions des articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, les constructions nouvelles à usage principal d'habitation et de bureaux devront respecter les normes de stationnement sécurisé des vélos comprises dans ces articles ainsi que les dispositions de l'arrêté du 13 juillet 2016.
Commerce et activités de services	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

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 en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour.
- Voies nouvelles créées 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 nettoyage, 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 notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

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 et de clôtures à claire-voie.

Conditions d'accès :

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par un accès sécurisé, conforme à l'importance ou la destination de(s) la construction envisagée et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement), 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.

Le programme prévoit un accès unique si une division de lot a lieu, sauf contraintes techniques particulières expressément démontrées.

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 20%, les voies d'accès devront tenir compte des 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.

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

Tous les accès existants ou à créer, situés en amont des voies publiques, doivent être équipés en limite de propriété de caniveau grille, permettant la récupération des eaux de ruissellement et empêchant tout agrégats (gravier, terres, boues...) et tout débris de végétaux ou d'autres natures.

La récupération des eaux de ruissellement dans ces caniveaux grille doit être régulée et infiltrée sur la propriété. Aucun rejet sur la voirie publique n'est autorisé.

ARTICLE UB. 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées – Assainissement collectif

Eaux usées domestiques et non domestiques :

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées (eaux usées domestiques, eaux vannes et ménagères) suivant les modalités définies par le règlement du service public d'assainissement collectif.

A défaut de réseau public d'eaux usées ou si le raccordement s'avère techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur pourra être autorisé, suivant les modalités définies par le règlement du service public d'assainissement non collectif.

Les rejets d'eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales, les ouvrages et exutoires naturels, sont interdits. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement d'eaux usées devra faire l'objet d'une autorisation établie par le service gestionnaire du réseau d'assainissement et d'une convention spéciale de déversement, avec installation au besoin de dispositifs de prétraitement avant rejet au réseau public d'assainissement.

Les raccordements non gravitaires des constructions au réseau public d'eaux usées, réalisés par poste de relevage ou de refoulement, sont soumis à dérogation conformément à la réglementation et font l'objet de prescriptions techniques particulières (cuve de rétention, pompe de secours, système d'alarme, contrat de maintenance) du service gestionnaire du réseau public d'assainissement.

Eaux usées assimilées à des eaux claires (piscines, fontaines, bassins d'ornement, eaux de nappe) :

L'évacuation des eaux de lavage des filtres des piscines, fontaines et bassins d'ornement (exception faite des filtres à cartouches), se fera dans le réseau public d'assainissement collectif par l'intermédiaire d'un regard de détente équipé d'un réducteur de débit à un débit limité à 2,5 L/s.

Les eaux de vidange des piscines seront évacuées dans le respect des dispositions des règlements des services publics d'assainissement collectif, non collectif et de gestion des eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis, hors période de pluie, après neutralisation physico chimique (chlore, sels et autres composés chimiques) et mise en place d'un dispositif de réduction des débits.

Le rejet des eaux de vidanges et trop-pleins des fontaines et bassins d'ornement au réseau d'eaux usées n'est pas autorisé.

Les rejets des piscines d'eau de mer sont interdits dans les réseaux publics d'eaux usées et d'eaux pluviales et dans le milieu naturel. Ils doivent être évacués vers des centres de traitement adaptés.

Le rabattement des eaux de nappe et de drainage est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

Les promoteurs, concepteurs et entreprises du secteur des constructions enterrées doivent adopter une technique d'imperméabilisation et de protection du béton s'opposant au passage de l'eau souterraine, permanente et active dans le temps (béton imperméable dès la phase d'exécution des coulages sur les structures neuves, traitement au ciment à pénétration capillaire ou mortiers à cristallisation sur les structures existantes). A défaut, ils seront dans l'obligation de traiter les désordres durablement.

Eaux usées – Assainissement non collectif

Eaux usées domestiques

Le dispositif d'assainissement non collectif doit être adapté à la pédologie, à la topographie, à l'hydrologie du sol, à la configuration, à la superficie de l'unité foncière et à la destination de la construction. Il doit être dimensionné en conséquence. L'ensemble du dispositif est encadré, validé et contrôlé par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).

Pour toute demande de division parcellaire en zone d'assainissement non collectif, le demandeur devra s'assurer de la possibilité de mettre en œuvre des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation en vigueur sur chaque lot et joindre à sa demande une attestation favorable d'un bureau d'étude spécialisé en assainissement non collectif.

Eaux de Piscines, Fontaines, Bassins d'ornement, Spas :

A défaut de réseau public, l'évacuation et le traitement des eaux de lavages des filtres des piscines, fontaines, bassins d'ornement et spas, se fera par un dispositif d'assainissement individuel et autonome en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur, suivant les modalités définies par le règlement du service public d'assainissement non collectif.

Les eaux de vidange des piscines, fontaines, bassins d'ornement et spas, seront évacuées dans le respect des dispositions des règlements des services publics d'assainissement collectif, non collectif et de gestion des eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis, hors période de pluie, après neutralisation physico chimique (chlore, sels et autres composés chimiques) et mise en place d'un dispositif de réduction des débits.

Eaux pluviales

Une gestion intégrée des eaux pluviales doit être privilégiée lorsque les caractéristiques du terrain le permettent. Le recours à l'infiltration de tout ou partie des ruissellements pluviaux et/ou l'épandage en surface doivent être étudiés en priorité avant de recourir à un branchement, sauf contraintes liées aux caractéristiques pédologiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution de la ressource en eau notamment.

Des mesures de compensation des imperméabilisations nouvelles, de type bassin de rétention (noues paysagères, stockage en toiture...) sont à mettre en œuvre avant ou en complément de ces dispositions de gestion des rejets pluviaux.

La gestion des eaux pluviales et des ruissellements devra être conforme aux prescriptions du règlement de la CASA et du zonage pluvial en vigueur sur le secteur.

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

Autres réseaux

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés.

Infrastructures et réseaux de communication électronique

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

Collecte des ordures ménagères

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

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

Il convient de se conformer au règlement communautaire CASA de la collecte des déchets annexé au dossier de PLU.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

La zone UD correspond à une zone d'habitat pavillonnaire.

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

ARTICLE UD. 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites :

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

ARTICLE UD. 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

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

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

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte,
- Dans les sites de restanques, toute occupation de sol devra respecter le terrain naturel :
 - Les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum nécessaire aux futures constructions et aménagements (accès notamment) ;
 - Les dénivelés devront être aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes ;
 - L'implantation des constructions devra être adaptée au principe des restanques.
- Les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les terrassements et les remblais/déblais nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum,
- Les aires de jardins sont autorisées à raison de 10 m² maximum par unité foncière.
- Les abris de jardin à condition que leur surface soit inférieure à 10 m² et limité à un seul volume par propriété.
- Les piscines individuelles, dans la limite d'une seule par unité foncière et sous réserve de ne pas dépasser 70 m³. En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, elles sont limitées à une seule par opération et ne doivent pas dépasser 140 m³.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et activités, qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la vocation de la zone, la salubrité, la sécurité...
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- L'installation isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, conformément aux règles du Code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage ou non, ainsi que de matériaux inertes.

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

ARTICLE UD. 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Périmètre de mixité sociale au titre du L.151-15 du Code de l'Urbanisme :

Dans les secteurs repérés au document graphique, il est imposé un pourcentage minimum de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. Les programmes respecteront les dispositions définies à l'article 18 des dispositions réglementaires applicables à certaines zones du PLU.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UD. 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Les modalités d'application de la règle relative aux voies et emprises publiques sont définies à l'article 14 des dispositions générales du présent règlement.

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement existant ou futur. Toutefois, les garages et abris voitures ou 2 roues peuvent s'implanter à 2,50 m minimum de l'alignement existant ou à créer.

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article sous réserve de respecter l'alignement fixé par l'autorité compétente.

Par rapport aux limites séparatives

Les modalités d'application de la règle relative aux voies et emprises publiques sont définies à l'article 14 des dispositions générales du présent règlement.

Les bâtiments doivent être implantés à partir de la limite séparative latérale et des limites de fond de propriété à une distance de chaque limite au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieure à 7 mètres.

Toutefois, l'implantation sur les limites séparatives est admise si la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état, construit sur le terrain voisin, exclusivement à usage d'habitation.

En outre, l'extension d'une construction existante et régulièrement autorisée située en limite séparative est admise.

Les annexes à usage de stationnement peuvent s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres des limites de propriété.

Les piscines, bassins, plan d'eau doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article.

Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance séparant deux constructions édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 14 m, à l'exception des annexes à usage de stationnement et les pool house.

Dans le cas de création de lots à bâtir, les implantations entre le bâti existant et la nouvelle limite doit être de 7 m minimum.

Les bâtiments situés sur une même unité foncière doivent être implantés de telle manière que les baies éclairants les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Emprise au sol des constructions :

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

En cas de division d'une propriété bâtie, la superficie restant au lot bâti après division doit permettre de contenir l'emprise au sol des bâtiments existants.

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

Hauteur des constructions :

Les modalités d'application de la règle relative au calcul de la hauteur sont définies à l'article 14 des dispositions générales du présent règlement.

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

La hauteur frontale est limitée à 8,50 mètres.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 2,5 mètres à l'égout du toit et 3,5 mètres au faitage.

Les hauteurs fixées dans le présent article peuvent être dépassées pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants légalement autorisé et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs définies sans augmenter celle-ci.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 2 m.
Le mur-bahut ne peut avoir plus de 1 m de hauteur à partir du sol existant.

Secteurs de servitudes de vue reportés sur le document graphique :

Dans les secteurs de points de vue figurés aux documents graphiques, dans une bande de 30 mètres à compter de l'alignement de la voie publique la plus haute, le point le plus haut des constructions ne devra pas dépasser un plan incliné à 10 % en dessous du plan prenant appui à 1 m au-dessus de la chaussée.

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

ARTICLE UD. 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**Dispositions générales :**

Les constructions nouvelles ou les réparations doivent être effectuées de manière à ne pas compromettre la structure bâtie et le caractère traditionnel de ces secteurs, les perspectives urbaines et garantir une parfaite insertion à l'espace environnant dans lequel il s'inscrit.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérées, etc.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible. Notamment, les constructions annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux et être incorporées aux constructions principales.

Les petites annexes inférieures à 5 m² peuvent être de type préfabriqué.

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

Façades et saillies :

Afin de limiter leur impact visuel : les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas 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 (quand ils sont autorisés) doivent être intégrés à l'architecture des constructions, sauf impossibilité technique et les paraboles doivent être disposées de manière à être le moins visible possible des voies publiques.

Les toitures et les infrastructures de production d'énergie renouvelable :

La toiture-terrasse doit être considérée comme une « cinquième façade » devant être traitée avec autant de soin que les autres. Tout réseau et toute étanchéité apparente est interdit.

Le sol sera traité en carrelage/dallage ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat du lieu de construction. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrasse sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

A l'exclusion des toitures terrasses, les couvertures en pente seront couvertes de tuiles canaux d'une pente comprise entre 25 et 30 % maximum.

La pose sur plaques support de tuiles est autorisée sous réserve de respecter le recouvrement normal des tuiles. Elle sera teintée dans la masse.

Les panneaux solaires sont intégrés dans le plan des toitures tuiles, leur position devra être implantée en partie basse des pans de toiture afin de limiter leur impact visuel, ou sur les zones de toitures terrasses.

Clôtures :

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont interdits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

L'enduit des murs bahuts sera gratté ou frotté. Les enduits de couleur blanc sont proscrits.

Les brises vues à l'exception des voiles qui sont installés devront être harmonieusement implantés quelle que soit la nature des matériaux utilisés.

Murs de soutènement :

Les murs de soutènement sont constitués ou parementés de moellons du pays et reçoivent des plantations grimpantes ou retombantes. Les enrochements de type cyclopéens et les murs en béton brut apparent sont interdits. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,50 mètre, exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique.

Portails :

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

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées. Leur intégration architecturale au portail est admise en dehors des alignements.

Performances énergétiques et environnementales :

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

Les constructions respectant les normes BDM ou similaires sont encouragées.

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

Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre :

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, un coefficient de végétalisation fixé à 80 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts pleine terre.

Préservation des arbres existants et obligations de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts.

Espaces Boisés Classés :

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

Eléments de paysage à protéger :

Dans les espaces identifiés sur le plan de zonage, au titre du L.151-19 et L.151-23° du Code de l'Urbanisme, il pourra être admis :

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

ARTICLE UD. 7 – STATIONNEMENT

Les normes de stationnement sont édictées à l'article 14 des dispositions générales du présent règlement.

Destinations	Normes de stationnement automobile
Habitation	1,5 place de stationnement pour 50 m ² de surface de place de plancher et au minimum 1 place par logement.
	Pour les logements locatifs financés par un prêt aide de l'Etat : 1 place par logement

Equipements d'intérêt collectif et services publics	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 existants à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.
--	---

Destinations	Normes de stationnement deux-roues motorisés
Habitation	1 place deux-roues pour 100 m ² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	1 place deux-roues pour 30 personnes pouvant être accueillies dont 50 % pour les vélos minimum

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

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 en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Voies nouvelles créées 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 nettoyage, 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 notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

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 et de clôtures à claire-voie.

Conditions d'accès :

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par un accès sécurisé, conforme à l'importance ou la destination de(s) la construction envisagée et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement), 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.

Le programme prévoit un accès unique si une division de lot a lieu, sauf contraintes techniques particulières expressément démontrées.

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 20 %, les voies d'accès devront tenir compte des 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.

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

Tous les accès existants ou à créer, situés en amont des voies publiques, doivent être équipés en limite de propriété de caniveau grille, permettant la récupération des eaux de ruissellement et empêchant tout agrégats (gravier, terres, boues...) et tout débris de végétaux ou d'autres natures.

La récupération des eaux de ruissellement dans ces caniveaux grille doit être régulée et infiltrée sur la propriété. Aucun rejet sur la voirie publique n'est autorisé.

ARTICLE UD. 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées – Assainissement collectif

Eaux usées domestiques et non domestiques :

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées (eaux usées domestiques, eaux vannes et ménagères) suivant les modalités définies par le règlement du service public d'assainissement collectif.

A défaut de réseau public d'eaux usées ou si le raccordement s'avère techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur pourra être autorisé, suivant les modalités définies par le règlement du service public d'assainissement non collectif.

Les rejets d'eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales, les ouvrages et exutoires naturels, sont interdits. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement d'eaux usées devra faire l'objet d'une autorisation établie par le service gestionnaire du réseau d'assainissement et d'une convention spéciale de déversement, avec installation au besoin de dispositifs de prétraitement avant rejet au réseau public d'assainissement.

Les raccordements non gravitaires des constructions au réseau public d'eaux usées, réalisés par poste de relevage ou de refoulement, sont soumis à dérogation conformément à la réglementation et font l'objet de prescriptions techniques particulières (cuve de rétention, pompe de secours, système d'alarme, contrat de maintenance) du service gestionnaire du réseau public d'assainissement.

Eaux usées assimilées à des eaux claires (piscines, fontaines, bassins d'ornement, eaux de nappe) :

L'évacuation des eaux de lavage des filtres des piscines, fontaines et bassins d'ornement (exception faite des filtres à cartouches), se fera dans le réseau public d'assainissement collectif par l'intermédiaire d'un regard de détente équipé d'un réducteur de débit à un débit limité à 2,5 L/s.

Les eaux de vidange des piscines seront évacuées dans le respect des dispositions des règlements des services publics d'assainissement collectif, non collectif et de gestion des eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis, hors période de pluie, après neutralisation physico chimique (chlore, sels et autres composés chimiques) et mise en place d'un dispositif de réduction des débits.

Le rejet des eaux de vidanges et trop-pleins des fontaines et bassins d'ornement au réseau d'eaux usées n'est pas autorisé.

Les rejets des piscines d'eau de mer sont interdits dans les réseaux publics d'eaux usées et d'eaux pluviales et dans le milieu naturel. Ils doivent être évacués vers des centres de traitement adaptés.

Le rabattement des eaux de nappe et de drainage est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

Les promoteurs, concepteurs et entreprises du secteur des constructions enterrées doivent adopter une technique d'imperméabilisation et de protection du béton s'opposant au passage de l'eau souterraine, permanente et active dans le temps (béton imperméable dès la phase d'exécution des coulages sur les structures neuves, traitement au ciment à pénétration capillaire ou mortiers à cristallisation sur les structures existantes). A défaut, ils seront dans l'obligation de traiter les désordres durablement.

Eaux usées – Assainissement non collectif

Eaux usées domestiques

Le dispositif d'assainissement non collectif doit être adapté à la pédologie, à la topographie, à l'hydrologie du sol, à la configuration, à la superficie de l'unité foncière et à la destination de la construction. Il doit être dimensionné en conséquence. L'ensemble du dispositif est encadré, validé et contrôlé par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).

Pour toute demande de division parcellaire en zone d'assainissement non collectif, le demandeur devra s'assurer de la possibilité de mettre en œuvre des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation en vigueur sur chaque lot et joindre à sa demande une attestation favorable d'un bureau d'étude spécialisé en assainissement non collectif.

Eaux de Piscines, Fontaines, Bassins d'ornement, Spas :

A défaut de réseau public, l'évacuation et le traitement des eaux de lavages des filtres des piscines, fontaines, bassins d'ornement et spas, se fera par un dispositif d'assainissement individuel et autonome en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur, suivant les modalités définies par le règlement du service public d'assainissement non collectif.

Les eaux de vidange des piscines, fontaines, bassins d'ornement et spas, seront évacuées dans le respect des dispositions des règlements des services publics d'assainissement collectif, non collectif et de gestion des eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis, hors période de pluie, après

neutralisation physico chimique (chlore, sels et autres composés chimiques) et mise en place d'un dispositif de réduction des débits.

Eaux pluviales

Une gestion intégrée des eaux pluviales doit être privilégiée lorsque les caractéristiques du terrain le permettent. Le recours à l'infiltration de tout ou partie des ruissellements pluviaux et/ou l'épandage en surface doivent être étudiés en priorité avant de recourir à un branchement, sauf contraintes liées aux caractéristiques pédologiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution de la ressource en eau notamment.

Des mesures de compensation des imperméabilisations nouvelles, de type bassin de rétention (noues paysagères, stockage en toiture...) sont à mettre en œuvre avant ou en complément de ces dispositions de gestion des rejets pluviaux.

La gestion des eaux pluviales et des ruissellements devra être conforme aux prescriptions du règlement de la CASA et du zonage pluvial en vigueur sur le secteur.

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

Autres réseaux :

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés.

Infrastructures et réseaux de communication électronique :

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

Collecte des ordures ménagères :

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

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

Il convient de se conformer au règlement communautaire CASA de la collecte des déchets annexé au dossier de PLU.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE correspond aux principaux secteurs comportant des équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Le secteur UEa, qui correspond au gymnase en limite du Rouret,
- Le secteur UEb, qui correspond au pôle sportif du Vignal
- Le secteur UEc qui correspond à l'Etablissement et Service d'Aide par le Travail (ESAT) : les ateliers du Domaine de Châteauneuf.
- Le secteur UEd qui correspond aux équipements publics à proximité du village

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

ARTICLE UE. 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	x (sous condition)	
	Hébergement	x	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x	
	Restauration	x (pour UEb)	x
	Commerce de gros		x
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x
	Cinéma		x
	Hôtels	x (pour UEb)	x
	Autres hébergements touristiques		x
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	
	Salles d'art et de spectacles	x	
	Equipements sportifs	x	
	Lieux de culte	x	

	Autres équipements recevant du public	x	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		x
	Entrepôt		x
	Bureau		x
	Centre de congrès et d'exposition		x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		x

ARTICLE UE. 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

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

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

- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone, dans la limite de 150 m² de surface de plancher au total sur la zone UEc,
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, légalement autorisées, à usage d'habitation, sans changement de destination, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,
- Les hébergements hôteliers et touristiques ne sont autorisés qu'en zone UEb.
- Les constructions destinées à la restauration ne sont autorisées qu'en zone UEb.
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte,
- Dans les sites de restanques, toute occupation de sol devra respecter le terrain naturel :
 - Les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum nécessaire aux futures constructions et aménagements (accès notamment) ;
 - Les dénivelés devront être aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes ;
 - L'implantation des constructions devra être adaptée au principe des restanques.
- Les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les terrassements et les remblais/déblais nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum.
- Les piscines individuelles, dans la limite d'une seule par unité foncière et sous réserve de ne pas dépasser 70 m³. En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, elles sont limitées à une seule par opération et ne doivent pas dépasser 140 m³.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et activités, qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la vocation de la zone, la salubrité, la sécurité...
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage ou non, ainsi que de matériaux inertes.

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

ARTICLE UE. 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE. 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Les modalités d'application de la règle relative aux voies et emprises publiques sont définies à l'article 14 des dispositions générales du présent règlement.

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement existant ou à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement existant ou futur.

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article sous réserve de respecter l'alignement fixé par l'autorité compétente.

Par rapport aux limites séparatives

Les modalités d'application de la règle relative aux voies et emprises publiques sont définies à l'article 14 des dispositions générales du présent règlement.

Les constructions doivent s'implanter à 4 mètres des limites séparatives. Dans le cas des extensions et des surélévations, les nouvelles constructions pourront s'implanter à l'alignement du bâtiment existant.

Dans le secteur UEb, les constructions doivent s'implanter à une distance de chaque limite au moins égale à la moitié de différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, sans être inférieure à 5 mètres.

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article.

Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- Pour le secteur UEa : 50 % de la totalité de l'unité foncière.
- Pour le secteur UEb : 30 % de la totalité de l'unité foncière.
- Pour le secteur UEc : 75 % de la totalité de l'unité foncière.
- Pour le secteur UEd : 50 % de la totalité de l'unité foncière.

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article.

Hauteur des constructions

Les modalités d'application de la règle relative au calcul de la hauteur sont définies à l'article 14 des dispositions générales du présent règlement.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UEb, la hauteur absolue des constructions ne pourra excéder 12 mètres.

Dans le secteur UEb, la hauteur absolue des constructions ne pourra excéder 8 mètres. La hauteur pourra être portée à 15 mètres pour les éléments de superstructures de type mat d'éclairage et couvertures des zones d'évolution sportives (cours de tennis...).

La hauteur des constructions devra être en harmonie avec l'intérêt des lieux, des sites et des paysages.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 1 mètre de hauteur à partir du sol existant.

La hauteur et la nature des clôtures pourront être adaptées en fonction d'impératifs de sécurité sans toutefois excéder 4 mètres de hauteur. Toutefois le mur bahut maçonné ne devra pas dépasser 1 mètre.

Les hauteurs fixées dans le présent article peuvent être dépassées pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs définies sans augmenter celle-ci.

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

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

Dispositions générales :

Les constructions nouvelles ou les réparations doivent être effectuées de manière à ne pas compromettre la structure bâtie et le caractère traditionnel de ces secteurs, les perspectives urbaines et garantir une parfaite insertion à l'espace environnant dans lequel il s'inscrit.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérées, etc.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible. Notamment, les constructions annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux et être incorporées aux constructions principales.

Les annexes sont des constructions maçonnées.

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

Façades et saillies :

Afin de limiter leur impact visuel : les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas 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 (quand ils sont autorisés) doivent être intégrés à l'architecture des constructions, sauf impossibilité technique et les paraboles doivent être disposées de manière à être le moins visible possible des voies publiques.

Les toitures et les infrastructures de production d'énergie renouvelable :

La toiture-terrasse doit être considérée comme une « cinquième façade » devant être traitée avec autant de soin que les autres. Tout réseau et toute étanchéité apparente est interdit.

Le sol sera traité en carrelage/dallage ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat du lieu de construction. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrasse sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

A l'exclusion des toitures terrasses, les couvertures en pente seront couvertes de tuiles canales.

La pose sur plaques support de tuiles est autorisée sous réserve de respecter le recouvrement normal des tuiles. Elle sera teintée dans la masse.

Les panneaux solaires sont intégrés dans le plan des toitures tuiles, leur position devra être implantée en partie basse des pans de toiture afin de limiter leur impact visuel, ou sur les zones de toitures terrasses.

Clôtures :

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont interdits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

L'enduit des murs bahuts sera gratté ou frotassé. Les enduits de couleur blanc sont proscrits.

Les panneaux bois, PVC et voile de protection sont interdits.

Murs de soutènement :

Les murs de soutènement sont constitués ou parementés de moellons du pays et reçoivent des plantations grimpantes ou retombantes. Les enrochements de type cyclopéens et les murs en béton brut apparent sont interdits. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,50 mètre, exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique.

Portails :

Le portail d'entrée, à claire-voie, sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées. Leur intégration architecturale au portail est admise en dehors des alignements.

Performances énergétiques et environnementales :

Une conception bioclimatique des bâtiments devra être recherchée. La justification du respect ou non de ces critères devra être précisé dans le dossier de permis de construire ou la déclaration préalable. Les constructions respectant les normes BDM ou similaires sont encouragées.

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

La superficie totale de l'unité foncière devra comporter un minimum d'espace vert en pleine terre :

- Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UEb et UEc : 30 %.
- Dans le secteur UEb : 50 %
- Dans le secteur UEc : 25 %.

Préservation des arbres existants et obligations de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts.

Espaces Boisés Classés :

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

Éléments de paysage à protéger :

Dans les espaces identifiés sur le plan de zonage, au titre du L.151-19 et L.151-23° du Code de l'Urbanisme, il pourra être admis :

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

Intégration des aires de stationnement – non compris les infrastructures 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 dont au moins la moitié en pleine terre. Il peut être intéressant pour des raisons écologiques et paysagères de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés sont traités comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou équipements en rez-de-chaussée, si elles sont attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel. Les parties plantées des dalles doivent recevoir une hauteur de terre végétale d'au moins 30 cm.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

ARTICLE UE. 7 – STATIONNEMENT

Les normes de stationnement sont édictées à l'article 14 des dispositions générales du présent règlement.

Destinations	Normes de stationnement automobile
Habitation	1 place de stationnement par logement.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente, hors réserves Aucune place de stationnement n'est exigée pour les changements de destination ou les extensions des constructions sous réserve que la superficie de plancher créée (changement ou extension) soit inférieure à 30 m². 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 de la surface de réserves doit être aménagée. Restauration : 1 places de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant ou de café. Hébergement hôtelier et touristique : 1 place de stationnement par unité d'hébergement Dans le cas de réhabilitation, la norme imposée est réduite à 1 place / 5 chambres
Equipements d'intérêt collectif et services publics	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 existants à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

Destinations	Normes de stationnement deux-roues motorisés
Habitation	1 place deux-roues pour 100 m ² de surface de plancher
Commerce et activités de service	Hébergement hôtelier et touristique : · 1 place deux-roues pour 4 chambres

	Artisanat et commerces et restauration : 1 place deux-roues pour 100 m ² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	1 place deux-roues pour 30 personnes pouvant être accueillies dont 50 % pour les vélos minimum Etablissement d'enseignement : 1 place deux-roues pour 12 personnes pouvant être accueillies dont 50 % pour les vélos minimum

Destinations	Normes de stationnement vélo et véhicules hybrides/électriques
Habitation	Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.
Commerce et activités de services	En application des dispositions des articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, les constructions nouvelles à usage principal d'habitation et de bureaux devront respecter les normes de stationnement sécurisé des vélos comprises dans ces articles ainsi que les dispositions de l'arrêté du 13 juillet 2016.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

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 en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour.
- Voies nouvelles créées 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 nettoyage, 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 notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

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 et de clôtures à claire-voie.

Conditions d'accès :

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par un accès sécurisé, conforme à l'importance ou la destination de(s) la construction envisagée et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement), 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.

Le programme prévoit un accès unique si une division de lot a lieu, sauf contraintes techniques particulières expressément démontrées.

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 20 %, les voies d'accès devront tenir compte des 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.

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

Tous les accès existants ou à créer, situés en amont des voies publiques, doivent être équipés en limite de propriété de caniveau grille, permettant la récupération des eaux de ruissellement et empêchant tout agrégats (gravier, terres, boues...) et tout débris de végétaux ou d'autres natures.

La récupération des eaux de ruissellement dans ces caniveaux grille doit être régulée et infiltrée sur la propriété. Aucun rejet sur la voirie publique n'est autorisé.

ARTICLE UE. 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Eau potable

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

Assainissement***Eaux usées – Assainissement collectif******Eaux usées domestiques et non domestiques :***

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées (eaux usées domestiques, eaux vannes et ménagères) suivant les modalités définies par le règlement du service public d'assainissement collectif.

A défaut de réseau public d'eaux usées ou si le raccordement s'avère techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur pourra être autorisé, suivant les modalités définies par le règlement du service public d'assainissement non collectif.

Les rejets d'eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales, les ouvrages et exutoires naturels, sont interdits. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement d'eaux usées devra faire l'objet d'une autorisation établie par le service gestionnaire du réseau d'assainissement et d'une convention spéciale de déversement, avec installation au besoin de dispositifs de prétraitement avant rejet au réseau public d'assainissement.

Les raccordements non gravitaires des constructions au réseau public d'eaux usées, réalisés par poste de relevage ou de refoulement, sont soumis à dérogation conformément à la réglementation et font l'objet de prescriptions techniques particulières (cuve de rétention, pompe de secours, système d'alarme, contrat de maintenance) du service gestionnaire du réseau public d'assainissement.

Eaux usées assimilées à des eaux claires (piscines, fontaines, bassins d'ornement, eaux de nappe) :

L'évacuation des eaux de lavage des filtres des piscines, fontaines et bassins d'ornement (exception faite des filtres à cartouches), se fera dans le réseau public d'assainissement collectif par l'intermédiaire d'un regard de détente équipé d'un réducteur de débit à un débit limité à 2,5 L/s.

Les eaux de vidange des piscines seront évacuées dans le respect des dispositions des règlements des services publics d'assainissement collectif, non collectif et de gestion des eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis, hors période de pluie, après neutralisation physico chimique (chlore, sels et autres composés chimiques) et mise en place d'un dispositif de réduction des débits.

Le rejet des eaux de vidanges et trop-pleins des fontaines et bassins d'ornement au réseau d'eaux usées n'est pas autorisé.

Les rejets des piscines d'eau de mer sont interdits dans les réseaux publics d'eaux usées et d'eaux pluviales et dans le milieu naturel. Ils doivent être évacués vers des centres de traitement adaptés.

Le rabattement des eaux de nappe et de drainage est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

Les promoteurs, concepteurs et entreprises du secteur des constructions enterrées doivent adopter une technique d'imperméabilisation et de protection du béton s'opposant au passage de l'eau souterraine, permanente et active dans le temps (béton imperméable dès la phase d'exécution des coulages sur les structures neuves, traitement au ciment à pénétration capillaire ou mortiers à cristallisation sur les structures existantes). A défaut, ils seront dans l'obligation de traiter les désordres durablement.

Eaux usées – Assainissement non collectif

Eaux usées domestiques

Le dispositif d'assainissement non collectif doit être adapté à la pédologie, à la topographie, à l'hydrologie du sol, à la configuration, à la superficie de l'unité foncière et à la destination de la construction. Il doit être dimensionné en conséquence. L'ensemble du dispositif est encadré, validé et contrôlé par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).

Pour toute demande de division parcellaire en zone d'assainissement non collectif, le demandeur devra s'assurer de la possibilité de mettre en œuvre des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation en vigueur sur chaque lot et joindre à sa demande une attestation favorable d'un bureau d'étude spécialisé en assainissement non collectif.

Eaux de Piscines, Fontaines, Bassins d'ornement, Spas :

A défaut de réseau public, l'évacuation et le traitement des eaux de lavages des filtres des piscines, fontaines, bassins d'ornement et spas, se fera par un dispositif d'assainissement individuel et autonome en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur, suivant les modalités définies par le règlement du service public d'assainissement non collectif.

Les eaux de vidange des piscines, fontaines, bassins d'ornement et spas, seront évacuées dans le respect des dispositions des règlements des services publics d'assainissement collectif, non collectif et de gestion des eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis, hors période de pluie, après neutralisation physico chimique (chlore, sels et autres composés chimiques) et mise en place d'un dispositif de réduction des débits.

Eaux pluviales

Une gestion intégrée des eaux pluviales doit être privilégiée lorsque les caractéristiques du terrain le permettent. Le recours à l'infiltration de tout ou partie des ruissellements pluviaux et/ou l'épandage en surface doivent être étudiés en priorité avant de recourir à un branchement, sauf contraintes liées aux caractéristiques pédologiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution de la ressource en eau notamment.

Des mesures de compensation des imperméabilisations nouvelles, de type bassin de rétention (noues paysagères, stockage en toiture...) sont à mettre en œuvre avant ou en complément de ces dispositions de gestion des rejets pluviaux.

La gestion des eaux pluviales et des ruissellements devra être conforme aux prescriptions du règlement de la CASA et du zonage pluvial en vigueur sur le secteur.

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

Autres réseaux

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés.

Infrastructures et réseaux de communication électronique

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

Collecte des ordures ménagères

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

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

Il convient de se conformer au règlement communautaire CASA de la collecte des déchets annexé au dossier de PLU.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

La zone UZ correspond aux zones économiques le long de la route de Grasse.

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

ARTICLE UZ. 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites :

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

ARTICLE UZ. 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

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

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

- Les constructions à usage d'entrepôt liées aux activités de la zone,
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, légalement autorisées, à usage d'habitation, sans changement de destination, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante,
- Les commerces et l'artisanat liés aux activités de la zone,
- Les aires de stationnement,
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,
- Les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les terrassements et les remblais/déblais nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum.
- Les piscines individuelles, dans la limite d'une seule par unité foncière et sous réserve de ne pas dépasser 70 m³. En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, elles sont limitées à une seule par opération et ne doivent pas dépasser 140 m³.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et activités, qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la vocation de la zone, la salubrité, la sécurité...
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage ou non, ainsi que de matériaux inertes.

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

ARTICLE UZ. 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UZ. 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Les modalités d'application de la règle relative aux voies et emprises publiques sont définies à l'article 14 des dispositions générales du présent règlement.

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement existant ou à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement existant ou futur.

Les constructions doivent s'implanter à au moins 15 mètres de l'axe des routes départementales.

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article sous réserve de respecter l'alignement fixé par l'autorité compétente.

Par rapport aux limites séparatives

Les modalités d'application de la règle relative aux voies et emprises publiques sont définies à l'article 14 des dispositions générales du présent règlement.

Les bâtiments doivent être implantés à une distance de chaque limite au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes du a peuvent être admises en cas d'extension, de surélévation ou de changement de destination d'une construction principale existante, régulièrement édifiée, implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain. Les extensions doivent en outre s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant et s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article.

Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la totalité de l'unité foncière.

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article.

Hauteur des constructions

Les modalités d'application de la règle relative au calcul de la hauteur sont définies à l'article 14 des dispositions générales du présent règlement.

La hauteur absolue des bâtiments ne pourra excéder 9 mètres.

La hauteur des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 2,50 mètres.

La hauteur du mur-bahut ne devra pas excéder 1 mètre.

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

Dispositions générales :

Les constructions nouvelles ou les réparations doivent être effectuées de manière à ne pas compromettre la structure bâtie et le caractère traditionnel de ces secteurs, les perspectives urbaines et garantir une parfaite insertion à l'espace environnant dans lequel il s'inscrit.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérées, etc.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible. Notamment, les constructions annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux et être incorporées aux constructions principales.

Les annexes sont des constructions maçonnées.

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

Façades et saillies :

Afin de limiter leur impact visuel : les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas 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 (quand ils sont autorisés) doivent être intégrés à l'architecture des constructions, sauf impossibilité technique et les paraboles doivent être disposées de manière à être le moins visible possible des voies publiques.

Les toitures et les infrastructures de production d'énergie renouvelable :

La toiture-terrasse doit être considérée comme une « cinquième façade » devant être traitée avec autant de soin que les autres. Tout réseau et toute étanchéité apparente est interdit.

Le sol sera traité en carrelage/dallage ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat du lieu de construction. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrasse sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

A l'exclusion des toitures terrasses, les couvertures en pente seront couvertes de tuiles canales.

La pose sur plaques support de tuiles est autorisée sous réserve de respecter le recouvrement normal des tuiles. Elle sera teintée dans la masse.

Les panneaux solaires sont intégrés dans le plan des toitures tuiles, leur position devra être implantée en partie basse des pans de toiture afin de limiter leur impact visuel, ou sur les zones de toitures terrasses.

Clôtures :

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont interdits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

L'enduit des murs bahuts sera gratté ou frotassé. Les enduits de couleur blanc sont proscrits.

Les panneaux bois, PVC et voile de protection sont interdits.

Murs de soutènement :

Les murs de soutènement sont constitués ou parementés de moellons du pays et reçoivent des plantations grimpantes ou retombantes. Les enrochements de type cyclopéens et les murs en béton brut apparent sont interdits. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,50 mètre, exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique.

Portails :

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

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées. Leur intégration architecturale au portail est admise en dehors des alignements.

Performances énergétiques et environnementales :

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

Les constructions respectant les normes BDM ou similaires sont encouragées.

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

Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre :

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, un coefficient de végétalisation fixé :

30 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts pleine terre.

Préservation des arbres existants et obligations de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

ARTICLE UZ. 7 – STATIONNEMENT

Les normes de stationnement sont édictées à l'article 14 des dispositions générales du présent règlement.

Destinations	Normes de stationnement automobile
Habitation	1 place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.
Commerce et activités de services	Artisanat et commerces : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente, hors réserves Aucune place de stationnement n'est exigée pour les changements de destination ou les extensions de construction sous réserve que la superficie de plancher créé (changement ou extension) soit inférieure à 30 m². 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 de la surface de réserves doit être aménagée.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	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 existants à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt et industrie : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher. Pour les livraisons : - si les surfaces de réserves ≤200m² : au moins 1 place de livraison - si les surfaces de réserves >200m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée.

Destinations	Normes de stationnement deux-roues motorisés
Habitation	1 place deux-roues pour 100 m ² de surface de plancher
Commerce et activités de services	Artisanat et commerces, et activités de services : 1 place deux-roues pour 100 m² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	1 place deux-roues pour 30 personnes pouvant être accueillies dont 50 % pour les vélos minimum
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1 place deux-roues pour 50 m ² de surface de stationnement

Destinations	Normes de stationnement vélo et véhicules hybrides/électriques
Habitation	Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition

Commerce et activités de services	de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	En application des dispositions des articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, les constructions nouvelles à usage principal d'habitation et de bureaux devront respecter les normes de stationnement sécurisé des vélos comprises dans ces articles ainsi que les dispositions de l'arrêté du 13 juillet 2016.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

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 en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Voies nouvelles créées 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 nettoyage, 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 notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

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 et de clôtures à claire-voie.

Conditions d'accès :

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par un accès sécurisé, conforme à l'importance ou la destination de(s) la construction envisagée et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement), 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.

Le programme prévoit un accès unique si une division de lot a lieu, sauf contraintes techniques particulières expressément démontrées.

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 20 %, les voies d'accès devront tenir compte des 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.

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

Tous les accès existants ou à créer, situés en amont des voies publiques, doivent être équipés en limite de propriété de caniveau grille, permettant la récupération des eaux de ruissellement et empêchant tout agrégats (gravier, terres, boues...) et tout débris de végétaux ou d'autres natures.

La récupération des eaux de ruissellement dans ces caniveaux grille doit être régulée et infiltrée sur la propriété. Aucun rejet sur la voirie publique n'est autorisé.

ARTICLE UZ. 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées – Assainissement collectif

Eaux usées domestiques et non domestiques :

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées (eaux usées domestiques, eaux vannes et ménagères) suivant les modalités définies par le règlement du service public d'assainissement collectif.

A défaut de réseau public d'eaux usées ou si le raccordement s'avère techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur pourra être autorisé, suivant les modalités définies par le règlement du service public d'assainissement non collectif.

Les rejets d'eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales, les ouvrages et exutoires naturels, sont interdits. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement d'eaux usées devra faire l'objet d'une autorisation établie par le service gestionnaire du réseau d'assainissement et d'une convention spéciale de déversement, avec installation au besoin de dispositifs de prétraitement avant rejet au réseau public d'assainissement.

Les raccordements non gravitaires des constructions au réseau public d'eaux usées, réalisés par poste de relevage ou de refoulement, sont soumis à dérogation conformément à la réglementation et font l'objet de prescriptions techniques particulières (cuve de rétention, pompe de secours, système d'alarme, contrat de maintenance) du service gestionnaire du réseau public d'assainissement.

Eaux usées assimilées à des eaux claires (piscines, fontaines, bassins d'ornement, eaux de nappe) :

L'évacuation des eaux de lavage des filtres des piscines, fontaines et bassins d'ornement (exception faite des filtres à cartouches), se fera dans le réseau public d'assainissement collectif par l'intermédiaire d'un regard de détente équipé d'un réducteur de débit à un débit limité à 2,5 L/s.

Les eaux de vidange des piscines seront évacuées dans le respect des dispositions des règlements des services publics d'assainissement collectif, non collectif et de gestion des eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis, hors période de pluie, après neutralisation physico chimique (chlore, sels et autres composés chimiques) et mise en place d'un dispositif de réduction des débits.

Le rejet des eaux de vidanges et trop-pleins des fontaines et bassins d'ornement au réseau d'eaux usées n'est pas autorisé.

Les rejets des piscines d'eau de mer sont interdits dans les réseaux publics d'eaux usées et d'eaux pluviales et dans le milieu naturel. Ils doivent être évacués vers des centres de traitement adaptés.

Le rabattement des eaux de nappe et de drainage est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

Les promoteurs, concepteurs et entreprises du secteur des constructions enterrées doivent adopter une technique d'imperméabilisation et de protection du béton s'opposant au passage de l'eau souterraine, permanente et active dans le temps (béton imperméable dès la phase d'exécution des coulages sur les structures neuves, traitement au ciment à pénétration capillaire ou mortiers à cristallisation sur les structures existantes). A défaut, ils seront dans l'obligation de traiter les désordres durablement.

Eaux usées – Assainissement non collectif

Eaux usées domestiques

Le dispositif d'assainissement non collectif doit être adapté à la pédologie, à la topographie, à l'hydrologie du sol, à la configuration, à la superficie de l'unité foncière et à la destination de la construction. Il doit être dimensionné en conséquence. L'ensemble du dispositif est encadré, validé et contrôlé par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).

Pour toute demande de division parcellaire en zone d'assainissement non collectif, le demandeur devra s'assurer de la possibilité de mettre en œuvre des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation en vigueur sur chaque lot et joindre à sa demande une attestation favorable d'un bureau d'étude spécialisé en assainissement non collectif.

Eaux de Piscines, Fontaines, Bassins d'ornement, Spas :

A défaut de réseau public, l'évacuation et le traitement des eaux de lavages des filtres des piscines, fontaines, bassins d'ornement et spas, se fera par un dispositif d'assainissement individuel et autonome en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur, suivant les modalités définies par le règlement du service public d'assainissement non collectif.

Les eaux de vidange des piscines, fontaines, bassins d'ornement et spas, seront évacuées dans le respect des dispositions des règlements des services publics d'assainissement collectif, non collectif et de gestion des eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis, hors période de pluie, après

neutralisation physico chimique (chlore, sels et autres composés chimiques) et mise en place d'un dispositif de réduction des débits.

Eaux pluviales

Une gestion intégrée des eaux pluviales doit être privilégiée lorsque les caractéristiques du terrain le permettent. Le recours à l'infiltration de tout ou partie des ruissellements pluviaux et/ou l'épandage en surface doivent être étudiés en priorité avant de recourir à un branchement, sauf contraintes liées aux caractéristiques pédologiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution de la ressource en eau notamment.

Des mesures de compensation des imperméabilisations nouvelles, de type bassin de rétention (noues paysagères, stockage en toiture...) sont à mettre en œuvre avant ou en complément de ces dispositions de gestion des rejets pluviaux.

La gestion des eaux pluviales et des ruissellements devra être conforme aux prescriptions du règlement de la CASA et du zonage pluvial en vigueur sur le secteur.

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

Autres réseaux

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés.

Infrastructures et réseaux de communication électronique

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

Collecte des ordures ménagères

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

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

Il convient de se conformer au règlement communautaire CASA de la collecte des déchets annexé au dossier de PLU.

III | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A correspond aux secteurs à vocation agricole de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

ARTICLE A 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites :

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

ARTICLE A 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et activités, qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la vocation de la zone, la salubrité, la sécurité...
- Les annexes des constructions à usage d'habitation non liées à une exploitation agricole.
- Les cabanons quel que soit leur typologie.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage ou non, ainsi que de matériaux inertes.

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

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

- Les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à l'activité agricole,
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement des produits de l'exploitation, à la présentation pédagogique des produits issus de l'exploitation et à la vente directe de produits, directement en lien avec l'activité agricole sur place.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agro-pastorale,
- Les extensions des constructions existantes, légalement autorisées, à usage d'habitation, à condition :
 - Que la surface de plancher initiale existante soit d'un minimum de 40 m²,
 - Que la surface de plancher des extensions soit limitée à 30 % de la surface de plancher initiale,
 - Que la surface de plancher maximale totale n'excède pas, après extensions, annexes et piscines, 180 m²,
 - De ne pas compromettre les activités agricoles existantes et/ou la qualité paysagère du site,
- Les annexes et piscines des constructions existantes, légalement autorisées, à usage d'habitation, à condition :
 - Que la surface de plancher initiale de la construction d'habitation existante soit d'un minimum de 70 m²,
 - Que l'emprise au sol des annexes et piscines n'excède pas 60 m²,
 - Que la surface de plancher maximale totale n'excède pas, après extensions, annexes et piscines, 180 m²,
 - Que les annexes et piscines soient situées dans un rayon de 20 mètres maximum autour de l'habitation,
 - De ne pas compromettre les activités agricoles existantes et/ou la qualité paysagère du site
 - Que la piscine soit directement liée à une construction existante et sous réserve de ne pas dépasser 70 m³.
- Les constructions à usage d'habitation de l'exploitant et/ou du personnel directement employé sur l'exploitation, dont la présence est nécessaire à l'exploitation, dans la limite de 150 m² de surface de plancher.
- Les constructions et installations nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dès lors qu'elles sont directement liées et proportionnées aux besoins de l'exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans

l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et des paysages,

- Les travaux d'entretien et de réhabilitation des bâtiments existants à vocation non agricole,
- Les serres à usage de production agricole sont exclues de toute emprise au sol.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,
- Dans les sites de restanques, toute occupation de sol devra respecter le terrain naturel :
 - Les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum ;
 - Les dénivelés devront être aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes ;
 - L'implantation des constructions devra être adaptée au principe des restanques.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement indispensables et nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone, et qu'ils s'intègrent correctement dans le site et n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants,
- Les travaux et aménagements destinés à pallier les risques,
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, (tels que des abris pour arrêts de transports collectifs, sentiers piétons, installations sanitaires...), au passage des réseaux d'infrastructure publics (eau, assainissement, ..., sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

ARTICLE A 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Les modalités d'application de la règle relative aux voies et emprises publiques sont définies à l'article 14 des dispositions générales du présent règlement.

Les bâtiments à usage agricole, d'habitation, annexes et piscines autorisés dans la zone doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à 5 mètres.

Les serres doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à leur hauteur.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans les marges de recul fixées ci-dessus.

Par rapport aux limites séparatives

Les modalités d'application de la règle relative aux voies et emprises publiques sont définies à l'article 14 des dispositions générales du présent règlement.

Les bâtiments à usage agricole, d'habitation, annexes et piscines autorisés dans la zone doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

Les serres doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à leur hauteur.

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article.

Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur une même unité foncière doivent être implantés de telle manière que les baies éclairants les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Emprise au sol des constructions :

Pour les constructions à usage d'habitation et leur annexes, l'emprise au sol est limitée à 150 m².

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % pour les bâtiments agricoles d'exploitation, y compris les annexes, sauf les serres à usage de production agricole.

Les serres à usage de production agricole ne génèrent pas d'emprise au sol.

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article.

Hauteur des constructions :

Les modalités d'application de la règle relative au calcul de la hauteur sont définies à l'article 14 des dispositions générales du présent règlement.

La hauteur absolue des bâtiments ne peut excéder 7 mètres. Il peut y être dérogé en cas d'installation de dispositifs photovoltaïques en toiture.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 1 mètre de hauteur à partir du sol existant.

La hauteur des murs de soutènement nécessaires et autorisés est limitée à 1,50 m.

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

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

Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile ; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum. Les soutènements seront constitués ou parementés de moellons du pays et recevront des plantations grimpantes ou retombantes.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Elles présenteront une simplicité de volume.

Les annexes sont des constructions réglementées fonction de l'usage et devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage et par rapport aux bâtis environnant.

Il est nécessaire pour les abords de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation dans le respect de l'arrêté préfectoral de débroussaillage.

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

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

ARTICLE A 7 – STATIONNEMENT

Les normes de stationnement sont édictées à l'article 14 des dispositions générales du présent règlement.

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

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, à l'exception des exploitations agricoles qui entrent dans un dispositif de prévention contre l'incendie de forêt.

L'imperméabilisation des voies de desserte des constructions est interdite excepté pour les voies en pente.

Tous les accès existants ou à créer, situés en amont des voies publiques, doivent être équipés en limite de propriété de caniveau grille, permettant la récupération des eaux de ruissellement et empêchant tout agrégats (gravier, terres, boues...) et tout débris de végétaux ou d'autres natures.

La récupération des eaux de ruissellement dans ces caniveaux grille doit être régulée et infiltrée sur la propriété. Aucun rejet sur la voirie publique n'est autorisé.

ARTICLE A 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Eau potable

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

Uniquement pour les constructions à usage d'exploitation agricole et les besoins agricoles, il pourra être admis une alimentation en eau autonome par captage, puits, forages ou tout autre ouvrage, sous réserve des prescriptions législatives ou réglementations en vigueur.

Assainissement

Eaux usées – Assainissement collectif

Eaux usées domestiques et non domestiques :

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées (eaux usées domestiques, eaux vannes et ménagères) suivant les modalités définies par le règlement du service public d'assainissement collectif.

A défaut de réseau public d'eaux usées ou si le raccordement s'avère techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur pourra être autorisé, suivant les modalités définies par le règlement du service public d'assainissement non collectif.

Les rejets d'eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales, les ouvrages et exutoires naturels, sont interdits. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement d'eaux usées devra faire l'objet d'une autorisation établie par le service gestionnaire du réseau d'assainissement et d'une convention spéciale de déversement, avec installation au besoin de dispositifs de prétraitement avant rejet au réseau public d'assainissement.

Les raccordements non gravitaires des constructions au réseau public d'eaux usées, réalisés par poste de relevage ou de refoulement, sont soumis à dérogation conformément à la réglementation et font l'objet de prescriptions techniques particulières (cuve de rétention, pompe de secours, système d'alarme, contrat de maintenance) du service gestionnaire du réseau public d'assainissement.

Eaux usées assimilées à des eaux claires (piscines, fontaines, bassins d'ornement, eaux de nappe) :

L'évacuation des eaux de lavage des filtres des piscines, fontaines et bassins d'ornement (exception faite des filtres à cartouches), se fera dans le réseau public d'assainissement collectif par l'intermédiaire d'un regard de détente équipé d'un réducteur de débit à un débit limité à 2,5 L/s.

Les eaux de vidange des piscines seront évacuées dans le respect des dispositions des règlements des services publics d'assainissement collectif, non collectif et de gestion des eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis, hors période de pluie, après neutralisation physico chimique (chlore, sels et autres composés chimiques) et mise en place d'un dispositif de réduction des débits.

Le rejet des eaux de vidanges et trop-pleins des fontaines et bassins d'ornement au réseau d'eaux usées n'est pas autorisé.

Les rejets des piscines d'eau de mer sont interdits dans les réseaux publics d'eaux usées et d'eaux pluviales et dans le milieu naturel. Ils doivent être évacués vers des centres de traitement adaptés.

Le rabattement des eaux de nappe et de drainage est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

Les promoteurs, concepteurs et entreprises du secteur des constructions enterrées doivent adopter une technique d'imperméabilisation et de protection du béton s'opposant au passage de l'eau souterraine, permanente et active dans le temps (béton imperméable dès la phase d'exécution des coulages sur les structures neuves, traitement au ciment à pénétration capillaire ou mortiers à cristallisation sur les structures existantes). A défaut, ils seront dans l'obligation de traiter les désordres durablement.

Eaux usées – Assainissement non collectif

Eaux usées domestiques

Le dispositif d'assainissement non collectif doit être adapté à la pédologie, à la topographie, à l'hydrologie du sol, à la configuration, à la superficie de l'unité foncière et à la destination de la construction. Il doit être dimensionné en conséquence. L'ensemble du dispositif est encadré, validé et contrôlé par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).

Pour toute demande de division parcellaire en zone d'assainissement non collectif, le demandeur devra s'assurer de la possibilité de mettre en œuvre des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation en vigueur sur chaque lot et joindre à sa demande une attestation favorable d'un bureau d'étude spécialisé en assainissement non collectif.

Eaux de Piscines, Fontaines, Bassins d'ornement, Spas :

A défaut de réseau public, l'évacuation et le traitement des eaux de lavages des filtres des piscines, fontaines, bassins d'ornement et spas, se fera par un dispositif d'assainissement individuel et autonome en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur, suivant les modalités définies par le règlement du service public d'assainissement non collectif.

Les eaux de vidange des piscines, fontaines, bassins d'ornement et spas, seront évacuées dans le respect des dispositions des règlements des services publics d'assainissement collectif, non collectif et de gestion des eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis, hors période de pluie, après

neutralisation physico chimique (chlore, sels et autres composés chimiques) et mise en place d'un dispositif de réduction des débits.

Eaux pluviales

Une gestion intégrée des eaux pluviales doit être privilégiée lorsque les caractéristiques du terrain le permettent. Le recours à l'infiltration de tout ou partie des ruissellements pluviaux et/ou l'épandage en surface doivent être étudiés en priorité avant de recourir à un branchement, sauf contraintes liées aux caractéristiques pédologiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution de la ressource en eau notamment.

Des mesures de compensation des imperméabilisations nouvelles, de type bassin de rétention (noues paysagères, stockage en toiture...) sont à mettre en œuvre avant ou en complément de ces dispositions de gestion des rejets pluviaux.

La gestion des eaux pluviales et des ruissellements devra être conforme aux prescriptions du règlement de la CASA et du zonage pluvial en vigueur sur le secteur.

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

Autres réseaux

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés.

Collecte des ordures ménagères

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

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

Il convient de se conformer au règlement communautaire CASA de la collecte des déchets annexé au dossier de PLU.

IV | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N délimite les zones naturelles et forestières de la commune, équipées ou non, à protéger en raison:

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur qualité, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- Soit de leur caractère d'espace naturel,
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- Soit de la nécessité de prévenir les risques naturels.

La zone N comprend 5 sous-secteurs :

- Le secteur Nc correspondant au cimetière
- Le secteur NG correspond au golf d'Opio
- Le secteur Ns réservé aux activités sportives
- Le secteur Nx correspond aux zones naturelles accueillant des ouvrages techniques (stations de pompage et de traitement des eaux, bassins de rétention, déchetterie...)
- Le secteur Ny réservé au projet de parc relais inscrit au Plan de Déplacement Urbain de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis

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

ARTICLE N 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x	
	Exploitation forestière	x	
Habitation	Logement	x (sous condition)	
	Hébergement		x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x
	Restauration		x
	Commerce de gros		x
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x
	Cinéma		x
	Hôtels		x
Equipements d'intérêt	Autres hébergements touristiques		x
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x

collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x
	Salles d'art et de spectacles		x
	Equipements sportifs	x (sous condition)	
	Lieux de culte		x
	Autres équipements recevant du public	x (sous condition)	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		x
	Entrepôt		x
	Bureau		x
	Centre de congrès et d'exposition		x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		x

ARTICLE N 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et activités, qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la vocation de la zone, la salubrité, la sécurité...
- Les dépôts de véhicules hors d'usage ou non, ainsi que de matériaux inertes.

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

Dans l'ensemble de la zone N et de ces secteurs, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après et sous réserve des dispositions des servitudes :

- Les travaux et aménagements destinés à pallier les risques,
- Dans les sites de restanques, toute occupation de sol devra respecter le terrain naturel :
 - Les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum ;
 - Les dénivelés devront être aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes ;
 - L'implantation des constructions devra respecter les restanques.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
 - liés et nécessaires aux travaux et aménagements destinés à pallier les risques ;
 - strictement indispensables et nécessaires aux constructions et leur desserte autorisées dans la zone ;
 - intégrés correctement dans le site et n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants.

- Les bassins et leurs locaux techniques, à condition que leur surface de plancher et leur emprise au sol soit inférieure à 5 m²,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- L'aménagement des chemins piétonniers,
- Les travaux et aménagements destinés à l'accueil ou à l'information du public, directement liés et nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces naturels.

Dans l'ensemble de la zone N, en dehors des secteurs Nc, Ns, Ng, Ny et Nx :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et au pastoralisme,
- Les travaux de réhabilitation et d'entretien des bâtiments à usage agricole existants,
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agro-pastorale y compris le logement des exploitants agro-pastoraux quand leur présence permanente est nécessaire aux activités de l'exploitation dans la limite de 150 m² de surface de plancher pour les logements,
- L'aménagement et l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher des bâtiments à usage d'activités existantes à la date d'approbation du PLU à condition que la hauteur de la construction constituant l'extension ne dépasse pas la hauteur du bâtiment existant,
- Les extensions des constructions à usage d'habitation légalement autorisées avant l'approbation du PLU, à condition :
 - Que la surface de plancher initiale existante soit d'un minimum de 40 m².
 - Que les extensions soient limitées 30 % de la surface de plancher initiale, réalisées en une seule fois.
 - Que la surface de plancher maximale totale n'excède pas, après extensions, annexes et piscines, 180 m².
 - De ne pas compromettre les activités agricoles existantes et/ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes et piscines des constructions existantes à usage d'habitation, à condition :
 - Que la surface de plancher initiale de la construction d'habitation existante soit d'un minimum de 70 m²,
 - Que l'emprise au sol des annexes et piscines n'excède pas 60 m²,
 - Que la surface de plancher maximale totale n'excède pas, après extensions, annexes et piscine, 180 m².
 - Que les annexes et piscines soient situées dans un rayon de 20 mètres maximum autour de l'habitation.
 - De ne pas compromettre les activités agricoles existantes et/ou la qualité paysagère du site.
 - Que la piscine soit directement liée à une construction existante et sous réserve de ne pas dépasser 70 m³.

Dans le secteur Nc :

- Les travaux et aménagements liés et nécessaires au fonctionnement et à la gestion des cimetières,
- Les aires de stationnement qui leurs sont liées,
- L'aménagement et l'entretien des dessertes existantes.

Dans les secteurs Ng :

- Les aménagements et installations liés et nécessaires à la gestion, à l'entretien et au fonctionnement des espaces golfs,
- Les aires de stationnement qui sont liées au fonctionnement des golfs.

Dans les secteurs Ns :

- Les installations et aménagements liées et nécessaires à l'aménagement d'activités de sport et loisir de pleine nature,
- Les équipements collectifs de sports et de loisirs : vestiaires, tribunes, locaux de rangement et d'accueil,
- Les aires de jeux et de sports,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition que ces changements ne compromettent pas les activités agricoles, pastorales ou forestières ou la qualité des sites, des milieux et des espaces naturels.
- Les aires de stationnement qui leur sont liées.

Dans les secteurs Nx :

- Les occupations et utilisations du sol liées ou nécessaires aux ouvrages techniques de traitement et de valorisation de l'eau potable et des déchets domestiques.

Dans les secteurs Ny :

- Les constructions, occupations et utilisations du sol liées ou nécessaires à la réalisation et l'exploitation du Parc Relais et de covoiturage de Pré du Lac.

ARTICLE N 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

Les modalités d'application de la règle relative aux voies et emprises publiques sont définies à l'article 14 des dispositions générales du présent règlement.

Les bâtiments, annexes et piscines doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à 5 mètres.

Les serres doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à leur hauteur.

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article.

Par rapport aux limites séparatives

Les modalités d'application de la règle relative aux voies et emprises publiques sont définies à l'article 14 des dispositions générales du présent règlement.

Les bâtiments à usage agricole, forestier et d'habitation, annexes et piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

Les serres doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à leur hauteur.

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article.

Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur une même unité foncière doivent être implantés de telle manière que les baies éclairants les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Emprise au sol des constructions :

Pour les constructions à usage d'habitation et leur annexes, l'emprise au sol est limitée à 150 m² pour les bâtiments existants comprenant leurs extensions.

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- 20 % pour les bâtiments agricoles d'exploitation, y compris les annexes.
- 30 % pour les serres tunnels de plus de 1,80 mètres de haut et qu'ils sont clos et couverts

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article.

Hauteur des constructions

Les modalités d'application de la règle relative au calcul de la hauteur sont définies à l'article 14 des dispositions générales du présent règlement.

La hauteur absolue des bâtiments ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur du bâtiment à usage agricole et forestier après aménagement ou extension ne doit pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 1 mètre de hauteur à partir du sol existant.

La hauteur des murs de soutènement nécessaires et autorisés est limitée à 1,50 m.

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

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

Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile ; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum. Les soutènements seront constitués ou parementés de moellons du pays et recevront des plantations grimpantes ou retombantes.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Elles présenteront une simplicité de volume.

Les annexes sont des constructions maçonnées.

Aucun cabanon de type préfabriqué n'est autorisé.

Il est nécessaire pour les abords de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation dans le respect de l'arrêté préfectoral de débroussaillage.

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

Espaces Boisés Classés :

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

Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre :

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

Un minimum de 80 % en pleine terre est exigé.

Préservation des arbres existants et nouvelles plantations :

Dans la mesure du possible, les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises dans la zone, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Éléments de paysage à protéger

Dans les espaces identifiés sur le plan de zonage, au titre du L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il pourra être admis :

- De manière très ponctuelle, une imperméabilisation du sol pour la création de liaisons piétonnes. Ces aménagements ne devront pas modifier le tracé de l'élément de paysage. Le style et les matériaux devront s'intégrer parfaitement à l'existant et ne pas perturber l'aspect esthétique de l'ensemble.

- Des éléments ponctuels d'aménagement paysager de type treille, pergolas, à condition de conserver le sol naturel en pleine terre, pourront être admis. Toute construction imperméabilisant le sol naturel est interdite (piscine, abri jardin, véranda...).
- La végétation arborée devra être maintenue en place, notamment pour les sujets de haute tige. Toutefois, si pour des raisons sanitaires, l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ceux-ci devront être remplacés par un sujet de même nature et d'une hauteur similaire.

ARTICLE N 7 – STATIONNEMENT

Les normes de stationnement sont édictées à l'article 14 des dispositions générales du présent règlement.

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

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, à l'exception des exploitations agricoles qui entrent dans un dispositif de prévention contre l'incendie de forêt.

L'imperméabilisation des voies de desserte des constructions est interdite excepté pour les voies en pente.

Tous les accès existants ou à créer, situés en amont des voies publiques, doivent être équipés en limite de propriété de caniveau grille, permettant la récupération des eaux de ruissellement et empêchant tout agrégats (gravier, terres, boues...) et tout débris de végétaux ou d'autres natures.

La récupération des eaux de ruissellement dans ces caniveaux grille doit être régulée et infiltrée sur la propriété. Aucun rejet sur la voirie publique n'est autorisé.

ARTICLE N 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Eau potable

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

Uniquement pour les constructions à usage d'exploitation agricole et les besoins agricoles, il pourra être admis une alimentation en eau autonome par captage, puits, forages ou tout autre ouvrage, sous réserve des prescriptions législatives ou réglementations en vigueur.

Assainissement

Eaux usées – Assainissement collectif

Eaux usées domestiques et non domestiques :

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées (eaux usées domestiques, eaux vannes et ménagères) suivant les modalités définies par le règlement du service public d'assainissement collectif.

A défaut de réseau public d'eaux usées ou si le raccordement s'avère techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur pourra être autorisé, suivant les modalités définies par le règlement du service public d'assainissement non collectif.

Les rejets d'eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales, les ouvrages et exutoires naturels, sont interdits. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement d'eaux usées devra faire l'objet d'une autorisation établie par le service gestionnaire du réseau d'assainissement et d'une convention spéciale de déversement, avec installation au besoin de dispositifs de prétraitement avant rejet au réseau public d'assainissement.

Les raccordements non gravitaires des constructions au réseau public d'eaux usées, réalisés par poste de relevage ou de refoulement, sont soumis à dérogation conformément à la réglementation et font l'objet de prescriptions techniques particulières (cuve de rétention, pompe de secours, système d'alarme, contrat de maintenance) du service gestionnaire du réseau public d'assainissement.

Eaux usées assimilées à des eaux claires (piscines, fontaines, bassins d'ornement, eaux de nappe) :

L'évacuation des eaux de lavage des filtres des piscines, fontaines et bassins d'ornement (exception faite des filtres à cartouches), se fera dans le réseau public d'assainissement collectif par l'intermédiaire d'un regard de détente équipé d'un réducteur de débit à un débit limité à 2,5 L/s.

Les eaux de vidange des piscines seront évacuées dans le respect des dispositions des règlements des services publics d'assainissement collectif, non collectif et de gestion des eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis, hors période de pluie, après neutralisation physico chimique (chlore, sels et autres composés chimiques) et mise en place d'un dispositif de réduction des débits.

Le rejet des eaux de vidanges et trop-pleins des fontaines et bassins d'ornement au réseau d'eaux usées n'est pas autorisé.

Les rejets des piscines d'eau de mer sont interdits dans les réseaux publics d'eaux usées et d'eaux pluviales et dans le milieu naturel. Ils doivent être évacués vers des centres de traitement adaptés.

Le rabattement des eaux de nappe et de drainage est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

Les promoteurs, concepteurs et entreprises du secteur des constructions enterrées doivent adopter une technique d'imperméabilisation et de protection du béton s'opposant au passage de l'eau souterraine, permanente et active dans le temps (béton imperméable dès la phase d'exécution des coulages sur les structures neuves, traitement au ciment à pénétration capillaire ou mortiers à cristallisation sur les structures existantes). A défaut, ils seront dans l'obligation de traiter les désordres durablement.

Eaux usées – Assainissement non collectif

Eaux usées domestiques

Le dispositif d'assainissement non collectif doit être adapté à la pédologie, à la topographie, à l'hydrologie du sol, à la configuration, à la superficie de l'unité foncière et à la destination de la construction. Il doit être dimensionné en conséquence. L'ensemble du dispositif est encadré, validé et contrôlé par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).

Pour toute demande de division parcellaire en zone d'assainissement non collectif, le demandeur devra s'assurer de la possibilité de mettre en œuvre des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation en vigueur sur chaque lot et joindre à sa demande une attestation favorable d'un bureau d'étude spécialisé en assainissement non collectif.

Eaux de Piscines, Fontaines, Bassins d'ornement, Spas :

A défaut de réseau public, l'évacuation et le traitement des eaux de lavages des filtres des piscines, fontaines, bassins d'ornement et spas, se fera par un dispositif d'assainissement individuel et autonome en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur, suivant les modalités définies par le règlement du service public d'assainissement non collectif.

Les eaux de vidange des piscines, fontaines, bassins d'ornement et spas, seront évacuées dans le respect des dispositions des règlements des services publics d'assainissement collectif, non collectif et de gestion des eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis, hors période de pluie, après neutralisation physico chimique (chlore, sels et autres composés chimiques) et mise en place d'un dispositif de réduction des débits.

Eaux pluviales

Une gestion intégrée des eaux pluviales doit être privilégiée lorsque les caractéristiques du terrain le permettent. Le recours à l'infiltration de tout ou partie des ruissellements pluviaux et/ou l'épandage en surface doivent être étudiés en priorité avant de recourir à un branchement, sauf contraintes liées aux caractéristiques pédologiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution de la ressource en eau notamment.

Des mesures de compensation des imperméabilisations nouvelles, de type bassin de rétention (noues paysagères, stockage en toiture...) sont à mettre en œuvre avant ou en complément de ces dispositions de gestion des rejets pluviaux.

La gestion des eaux pluviales et des ruissellements devra être conforme aux prescriptions du règlement de la CASA et du zonage pluvial en vigueur sur le secteur.

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

Autres réseaux

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés.

Collecte des ordures ménagères

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

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

Il convient de se conformer au règlement communautaire CASA de la collecte des déchets annexé au dossier de PLU.

ANNEXES

- a. ELEMENTS REMARQUABLES**
- b. NUANCIER DE COULEUR EN ZONE UA**
- c. PALETTE VEGETALE DE LA CASA**
- d. ATLAS DE LA BIODIVERSITE COMMUNALE**