

COMMUNE DE BIOT
DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

Plan Local d'Urbanisme

5

REGLEMENT

Délibération du conseil municipal :	19 février 2002
Arrêté le :	25 juin 2009
Enquête publique :	Du 19 octobre 2009 au 20 novembre 2009
Approuvé le :	6 mai 2010

Modifications, Mises à jour, Révision simplifiée et Déclarations de projet	
Modification n°1 approuvée le 22 septembre 2011 suite à enquête publique du 1 ^{er} Juin 2011 au 1 ^{er} Juillet 2011	Modification n° 5 : approuvée le 8 décembre 2016 suite à l'enquête publique du 12 septembre au 12 octobre 2016
Modification n°2 : approuvée le 26 janvier 2012 suite à enquête publique du 1 ^{er} novembre au 2 décembre 2011	Modification n°6 : approuvée le 27 juin 2019 suite à l'enquête publique du 16 avril au 16 mai 2019
Révision simplifiée n°1 : approuvée le 30 octobre 2012 suite à enquête publique du 21 août au 21 septembre 2012	
Modification n°3 : approuvée le 26 septembre 2013 suite à enquête publique du 13 juin au 15 juillet 2013	
Modification n° 4 : approuvée le 11 décembre 2014 suite à l'enquête publique du 29 septembre au 31 octobre	

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
Zone UA	10
Zone UB	15
Zone UC	21
Zone UD	27
Zone UE	33
Zone UF	41
Zone UG	44
Zone UH	48
Zone UL	51
Zone UP	55
Zone UR	60
Zone UV	65
Zone UW	71
Zone UX	78
Zone UY	84
Zone UZ	89
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	95
Zone A	96
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	99
Zone N	100

TITRE 1
DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal y compris les Zones d'Aménagement Concertées approuvées.

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

Sont et demeurent applicables au territoire communal, sans que cette liste soit limitative :

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme de R.111-1 à R.111-24.
2. S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :
 - Le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé le 5 mai 2008,
 - La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages,
 - La loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau »,
 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont reportées sur un document annexé au plan local d'urbanisme (pièce n°8).
3. Les règles spécifiques aux lotissements : les lotissements concernés par le maintien de ces règles spécifiques sont répertoriés à la pièce n°12 du présent dossier.
4. Sont et demeurent applicables aux seules parties concernées, l'intégralité des dispositions issues de la carte d'aléas mouvements de terrain annexée, ainsi que les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt et du Plan de Prévention des Risques Inondations, dont le zonage et le règlement sont annexés.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, naturelles, et agricole. Ces différentes zones figurent sur le document graphique n°4 du présent dossier. Elles comportent également des secteurs spécifiques définissant des règles particulières édictées par le présent règlement.

Sur les documents graphiques figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, définis à l'article L113-1 du Code de l'urbanisme et soumis aux dispositions de l'article L113-2 du Code de l'urbanisme,
- Le report indicatif des zones soumises à des risques naturels de grande ampleur,
- Des servitudes de Plan Local d'Urbanisme définies aux articles L151-41 1° à 5° (correspondant aux anciens paragraphes a), b), c) de l'article L123-2) du Code de l'Urbanisme. Ces dispositions sont détaillées dans le document listant les emplacements réservés,
- Des éléments d'identification du patrimoine bâti et végétal inscrit au titre de l'article L151-19 (correspondant à l'ancien article L. 123-1-5 III 2°) du Code de l'Urbanisme.

Le PLU présente seize zones urbaines :

- Zone UA
- Zone UB
- Zone UC avec deux secteurs UCa et UCb
- Zone UD
- Zone UE avec cinq secteurs UEa, UEb, UEc, UEd et UEe
- Zone UF
- Zone UG
- Zone UH
- Zone UL
- Zone UP avec deux secteurs UPa et UPb

- Zone UR avec un secteur URa
- Zone UV avec quatre secteurs UVa, UVb, UVc, UVd
- Zone UW avec trois secteurs UWa, UWb et UWl
- Zone UX avec six secteurs UXa, UXb, UXc, UXd, UXe, UXf
- Zone UY avec quatre secteurs UYa, UYb, UYc, UYd
- Zone UZ avec deux secteurs UZa et UZb.

Les zones naturelles (N):

Le PLU distingue six secteurs Nb, Nc, Nd, Ne, Ng et Nl.

Les zones agricoles (A)

Le PLU distingue une zone A.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du règlement de chacune des zones 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.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

En toutes zones sont autorisées la reconstruction dans un volume identique, à l'identique des surfaces de plancher détruites, des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition :

- que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées,
- que les règlements applicables dans les zones au travers des plans de prévention des risques soient respectés,
- que la construction soit licite,

ARTICLE 6 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Nonobstant les dispositions du présent règlement, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, ainsi que les équipements liés à l'utilisation des énergies renouvelables, sont autorisés dans toutes les zones, sous réserve de leur inscription correcte dans le site.

Ils peuvent s'implanter dans les marges de recul prévue pour les constructions et ce, en fonction des impératifs liés à leur utilisation, à leur maintien et à la sécurité publique.

Ils ne sont pas concernés par les dispositions édictées aux articles 5, 9, 10 et 14 des règlements de zones.

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS DIVERSES

Protection du patrimoine archéologique

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site archéologique ».

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 accordé 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 qu'il aura émises sur des parcelles concernées par un site archéologique.

1. Zones de Risques

Risques sismiques

En application du décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français, la commune de BIOT est située dans une zone de sismicité modérée 3.

En conséquence, sont applicables les règles de construction parasismiques en vigueur.

Risques géologiques et géomorphologiques

Dans les zones de risque, il sera fait application des cartes d'aléas annexées au dossier de PLU.

Les zones non aedificandi, figurant sur le plan de zonage, correspondent aux risques majeurs de mouvements de terrain : toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions, prescriptions et la réglementation de la carte figurant en annexe n°9.

Risques inondation

Le territoire de BIOT est partiellement concerné par des risques d'inondation.

Le plan de zonage du P.P.R.I. inséré en annexe du P.L.U., fixe les prescriptions applicables aux constructions, notamment au titre des marges de recullement à respecter de part et d'autre des fonds de vallon.

Enfin, les prescriptions auxquelles doivent se conformer les projets de construction sont fixées par le règlement du PPRI.

Les zones non aedificandi, figurant sur le plan de zonage, correspondent aux risques majeurs d'inondation : toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions, prescriptions et la réglementation du PPRI figurant en annexe n°8.

Risques incendies de forêt

Le territoire de Biot est partiellement concerné par des risques d'incendies de forêt.

Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt sont annexées sous le n° 8.

Les zones assujetties à un danger d'incendie de forêt sont détaillées dans le plan de zonage du P.P.R.I.F.

Dans ces zones, sont applicables, outre les dispositions du présent règlement, celles énoncées dans le règlement du Plan de Prévention du Risque Incendies de Forêt.

Les Obligations Légales de Débroussaillage (O.L.D.) pour la prévention du risque d'incendie de forêt sont également applicables dans ces zones. Les prescriptions des O.L.D. sont définies par le règlement du P.P.R.I.F. (article 7 du règlement pour chaque zone de danger) et l'arrêté préfectoral n°2014-452, du 10 juin 2014, joint en annexe avec une fiche d'aide à la mise en œuvre. Les dispositions aux articles 13 de chaque zone du P.L.U. relatives à la plantation ou le remplacement d'arbres doivent tenir compte des prescriptions O.L.D. dans les zones de danger d'incendie de forêt. Notamment, en ce qui concerne la distance à respecter entre les groupes d'arbres, les haies et les bâtiments.

2. Zones de bruit

Les constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres mentionnés sur le document graphique en annexe sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978, du décret du 9 janvier 1995, de l'arrêté du 3 juin 1996 et des arrêtés préfectoraux en date du 12 février 1999 (autoroute A8) et du 18 août 2016, relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur.

Nonobstant les dispositions du présent règlement, les ouvrages de protection phonique sont autorisés sur les unités foncières comprises dans les zones de bruit identifiées en annexe.

Toutefois, ces ouvrages ne devront pas excéder une hauteur de 2,50 m au-dessus du terrain naturel et devront s'intégrer correctement dans le site. A ce titre, tous les ouvrages maçonnés devront impérativement, soit être doublés par une haie vive, soit être tapissés de végétation grimpante.

3. Les espaces paysagers à préserver

La sauvegarde des espaces paysagers sera intégrée à tout projet de construction ou d'aménagement conformément aux dispositions réglementaires des zones du PLU concernées.

Les espaces à planter dans les Z.A.C. sont des espaces verts à aménager soit le long des voies, soit sous forme de coupures d'urbanisation.

4. Eléments du patrimoine architectural à préserver

Les éléments du patrimoine à préserver, mentionnés au document graphique devront être respectés et préservés. Tout projet de réhabilitation, d'entretien, d'extension ou d'aménagement devra être compatible avec le caractère architectural de la construction existante.

5. Terres de déblais

Les terres de déblais issus des terrassements doivent être évacuées dans une décharge homologuée.

ARTICLE 8 – PROTECTION DES VALLONS

Dans la zone de risque d'inondation fort, définie par des bandes de terrain de 10m de largeur mesurées horizontalement et perpendiculairement aux axes des cours d'eau figurés en bleu sur le plan de zonage, il doit être fait application des dispositions règlementaires de la zone rouge du PPRi.

ARTICLE 9 – ANNEXE – DEFINITIONS ET MODALITES DE CALCUL

Définition des règles d'implantation

Le retrait d'une construction s'observe en tous points du bâtiment. Toutefois, les balcons, les débords de toiture, les corniches, les appuis saillants, les pilastres, les colonnes engagées, les brises soleil,... n'entrent pas dans l'application de cette règle si leurs dimensions par rapport au retrait nécessaire et suffisant n'excèdent pas 30 cm et 50 cm pour les corniches, les bandeaux et les débords de toit. Hors réglementation particulière inscrite dans le présent règlement ou dans les orientations d'aménagement, les saillies de dimensions supérieures sont prises en compte dans la règle d'implantation.

Calcul des surfaces aménagées en espaces verts

Le calcul des surfaces aménagées en espaces verts s'effectue après déduction :

- des emprises des constructions,
- des parties de terrain affectées aux voies telles que voies de lotissement cédées en propriété divise, les accès internes destinés à la circulation automobile, les parties de voies destinées à être cédées au domaine public pour élargissement ou création dans le cadre d'une cession, etc....
- des allées piétonnes,
- des piscines et des plages,
- des terrasses,
- des dalles de sous-sol et terrasses plantées et/ou aménagées en jardin
- des aires de stationnement sauf si elles sont traitées en dalle gazon :
 - dans la limite de 50% de leur surface,
 - pour 100 % de leur surface pour les aires de stationnement visiteurs obligatoires,
- des aires de jeux pour enfants.

Calcul de l'emprise au sol

L'emprise au sol correspond au rapport de la surface occupée par la projection verticale au sol des constructions y compris les saillies, les toitures et les auvents, à la surface de l'unité foncière.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature (éléments d'ornement : moulures, corniches...) et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements

Terrasse :

Seules les terrasses de plain-pied ou n'ayant ni surélévation significative (moins de 30 cm par rapport au Terrain Naturel), ni fondations profondes ne sont pas constitutives d'emprise au sol.

Piscine extérieure :

Le bassin d'une piscine est dans tous les cas constitutif d'emprise au sol.

En ce qui concerne la terrasse qui entoure le bassin, elle suit la même réglementation que les terrasses.

Construction enterrée :

Une construction ou partie de construction enterrée ne constitue pas d'emprise au sol. Les éléments aériens d'une telle construction, en revanche, sont constitutifs d'emprise au sol, comme par exemple dans le cas où la partie supérieure de la construction est visible en surface.

Rampe d'accès extérieure :

Les cheminements ou voies de circulations remblayées constituent de l'emprise au sol si le remblai est supérieur à 30 cm.

Le calcul de l'emprise au sol s'effectue après déduction des parties de voie destinées à être cédées au domaine public, pour l'élargissement ou la création dans le cas d'une cession.

Calcul de la hauteur

Sauf préconisation contraire ou complémentaire indiquée à l'article 10 de chaque zone, la hauteur des constructions est mesurée, en tous points des façades, à partir du niveau du sol naturel ou excavé, jusqu'au niveau de l'égout du toit.

Dans les zones concernées par le risque inondation, la hauteur des constructions sera calculée à partir de la cote d'implantation définie au titre II Article 2 du règlement du PPRi (cf règlement du PPRi, annexe n°8 – Servitudes d'utilité publique).

ARTICLE 10 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN TERME D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte et des aires de retournement.

Les places de stationnement doivent être directement accessibles. Dans les constructions à usage de maison individuelle uniquement, le stationnement double ou en enfilade pourra être autorisé à condition d'assurer des conditions de circulation et de manœuvre fonctionnelles.

Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ne sont soumis à l'obligation que d'une seule place par logement. (Article L151-35 (correspondant à l'ancien article L123-1-13)du Code de l'Urbanisme)

Dans les zones où le foisonnement est autorisé, les parkings peuvent être dimensionnés de manière à servir, en temps partagé, à plusieurs types d'occupation des sols.

Le foisonnement pourra concerner au maximum 30% des besoins en parkings de chacune des fonctions et devra faire l'objet d'une notice jointe au permis de construire pour justifier la fréquentation des établissements.

A titre d'exemple, le parking d'un équipement peut servir en journée aux usagers de cet équipement et le soir aux résidents des logements situés à proximité.

Cela permet d'optimiser l'espace consommé par le stationnement dans un but de développement durable.

ARTICLE 11 LOGEMENT SOCIAL

Dans toutes les Zones urbaines :

En application de l'article L151-15 (correspondant à l'ancien article L.123-1-5 II 4°) du code de l'Urbanisme :

- tout projet de construction neuve ou en changement de destination comportant une surface de plancher (S.P.) de logement supérieure à 800 m² ou de 12 logements destinée à l'habitation devra affecter un minimum de 30 % en surface plancher et en nombre à du logement locatif social
- tout projet de construction neuve ou en changement de destination comportant une surface de plancher (S.P.) de logement supérieure à 1500 m² destinée à l'habitation devra affecter un minimum de 20 % en surface plancher à du logement en accession sociale et/ou encadrée (tel que défini dans le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis).

Ces obligations s'imposent à l'ensemble des projets de construction ou d'aménagement quel que soit leur montage juridique. Notamment dans le cas d'une division foncière, le calcul de ces dispositions s'applique sur l'unité foncière existante à la date d'approbation de la modification n°6 du présent Plan sur une durée de vingt ans.

Les emplacements réservés établis au titre de l'article L151-41 4° (correspondant à l'ancien article L. 123-

2-b) du Code de l'urbanisme conservent toutefois leurs prescriptions spécifiques, sauf à retrouver le droit commun ci-dessus énoncé en cas de renonciation de la réserve par la collectivité territoriale.
Les périmètres d'obligation de logement en accession à la propriété à prix encadré déjà instaurés dans certains secteurs, au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, conservent également leurs prescriptions spécifiques.

ARTICLE 12 SERVITUDE DE COUR COMMUNE

Dans toutes les zones Urbaines, il est autorisé l'usage des servitudes de cours communes.

TITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES
(ZONES U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

LE CENTRE HISTORIQUE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au noyau ancien dense du centre historique qui présente une valeur patrimoniale et dont le caractère doit être préservé.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie et les constructions destinées à la fonction d'entrepôts commerciaux,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et avec la vocation de la zone,
- Les affouillements et exhaussements autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte (accès et réseaux),
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, l'installation des résidences mobiles de loisirs visés aux articles R.111-30 à R.111-46 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme visé par l'arrêté préfectoral du 5 février 1981,
- Les parcs d'attraction,
- Les constructions à usage de commerce d'une superficie supérieure à 500m² de surface de plancher, y compris les locaux à usage de réserves,
- Les carrières.
- Les installations et constructions à usage agricole.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Conformément à l'article 11 des dispositions générales :
 - dans tout programme de logements ou d'aménagement comprenant plus de 800 m² de SP de logement ou de plus de 12 logements, au moins 30 % de la surface de plancher et du nombre de logement devra être en logements locatifs sociaux, à l'exclusion des terrains faisant l'objet d'une servitude de Mixité Sociale relevant de l'article L151-41 4° (correspondant à l'ancien article L123-II b) du Code de l'urbanisme
 - dans tout programme de logements ou d'aménagement comprenant plus de 1500 m² de SP de logement, au moins 20 % de la surface de plancher devra être en logements en accession sociale et/ou encadrée (tels que définis par le Programme Local de l'Habitat de la CASA), à l'exclusion des secteurs où a déjà été instauré un périmètre d'obligation de logement en accession à la propriété à prix encadré, au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme (correspondant à l'ancien article L.123-1-5 II 4°).
- Conformément à l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. » il est défini que tout local, situé en rez-de-chaussée, actuellement dédié au commerce, sur la place de l'Eglise, la place des Arcades et la rue Saint Sébastien, ne pourra pas faire l'objet d'un changement de destination, sauf vers les sous-destinations suivantes : artisanat, commerce de détail et restauration.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

Pour être constructible :

- Un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,
- Les caractéristiques des voies et des accès doivent permettre de satisfaire aux conditions minimales de desserte et de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc...
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées ensuite :

- soit vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
- soit en cas d'absence de réseau pluvial, rejetées dans un épandage dimensionné d'après une étude hydrogéologique basée sur une pluie de fréquence trentennale.

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

La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes aux prescriptions techniques indiquées dans les documents réglementaires municipaux en vigueur.

Divers

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés ou encastrés.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAIN

Non réglementé.

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

Les constructions nouvelles, à l'exception des balcons, devront être implantées à l'alignement des constructions existantes.

En cas de reconstruction, l'implantation de la construction préexistante doit être conservée.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :

Les constructions doivent s'implanter en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximale de 13 mètres.

Au-delà de la bande des 13 mètres, les constructions pourront s'implanter soit sur une des limites séparatives soit à 4 mètres de l'autre.

2- implantation par rapport aux limites de fond de propriété :

Les constructions doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à 4 mètres.

En cas de reconstruction, l'implantation de la construction préexistante doit être conservée.

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

En cas de reconstruction, l'implantation de la (ou des) construction(s) préexistante(s) doit (doivent) être conservée(s).

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Condition de mesure :

La hauteur des constructions est mesurée, en tous points des façades, à partir du niveau de la voie longeant la construction, jusqu'au niveau de l'égout du toit.

Hauteur :

- En cas de construction nouvelle sur des terrains non bâtis, la hauteur est limitée à celle du bâtiment existant et limitrophe, le plus haut.
- En cas de reconstruction, la hauteur maximale ne pourra dépasser celle de la construction préexistante.
- La surélévation des constructions existantes est interdite.
- La hauteur des constructions annexes est limitée à 3 mètres au faîtage.

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

Dispositions générales :

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume.
- Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines.
- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Dispositions particulières :

Façades des bâtiments :

Si elles ne sont pas réalisées en pierre de pays, les façades seront obligatoirement enduites :

- enduit lisse au mortier de chaux et sable de couleur,
- badigeon à la chaux teinté par des terres naturelles,

Les décors de façade, en particulier toute modénature existante (encadrement de baies, fronton, moulurations...) seront conservés et restaurés.

Les baies seront plus hautes que larges

Les linteaux seront droits ou en arc très tendu (linteau en bois apparent exclu),

Les appuis de fenêtre seront minces avec léger débord,

Les fenêtres seront en bois peint, à la française, à grands carreaux,

Les volets seront peints, à lames rases, ferrures discrètes et de même teinte,

Les ferronneries seront anciennes ou de dessin très simple,

Les balcons sont interdits (les balcons existants pourront être restaurés dans la forme traditionnelle),

La gouttière sera pendante en zinc ou cuivre (ou chêneau encaissé), chute en même matériau, dauphin en fonte,

La génoise sera à un ou deux rangs, corniche ou simple débord de toiture sur chevron.

Toiture / couverture :

- Les pentes et les orientations des couvertures existantes ne devront pas être modifiées.
- Les couvertures seront réalisées en matériaux traditionnels, c'est à dire en tuiles rondes (couvert et courant) de type canal, de couleur terre cuite.
- L'emploi de la tôle ondulée ou de plastique n'est pas admis. Il pourra être exigé, lors d'une réfection, la suppression d'ouvrages qui dépareraient manifestement la toiture.
- Des dispositions devront alors être prises pour intégrer les éléments de superstructure en saillie, tels que les locaux techniques ou machineries, conduits et gaines, etc..
- La transformation de couvertures en tuiles en toitures terrasses ne sera pas admise.
- Les souches de cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons.
- Les gouttières seront exclusivement en métal (zinc ou cuivre).
- Les tuyaux de descente des eaux pluviales seront obligatoirement verticaux et les dauphins en fonte. Pour les constructions neuves, elles seront intégrées dans le bâtiment et non apparentes.

Clôtures :

Les clôtures sont constituées d'un mur bahut, de préférence en pierre, d'une hauteur de 60 cm surmonté d'un grillage et doublé d'une haie réalisée avec des essences locales. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.

Les clôtures pleines ou les murs pourront être admis lorsque leur implantation est justifiée par une nuisance avérée (bruit, co-visibilité...) et à condition de leur intégration harmonieuse dans le paysage.

Locaux commerciaux

- Tout projet de devanture commerciale doit être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades, du sol jusqu'à l'égout de toiture et viser au rétablissement de son équilibre. Toute séparation entre la partie commerciale et les étages supérieurs, sous forme de fausse génoise ou corniche, est proscrite.
- 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.

Réseaux divers

- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les coffrets de compteurs, de coupures ou de branchements, seront intégrés dans la maçonnerie, en deçà du nu du mur et doublés d'un portillon bois ou métal peint.
- Les cuves de fuel ou de gaz devront être dissimulées.

Sont interdits :

- les terrasses en toitures,
- toutes superstructures techniques en toiture et notamment les extracteurs,
- les climatiseurs en saillie sur façade et les climatiseurs en façade sans vêture,
- les conduits d'évacuation d'air ou de fumée hors œuvre, en saillie sur façade,
- les rangs de tuiles au-dessus des linteaux.
- Les antennes et paraboles sur les façades et les balcons.
- Les enrochements et murs cyclopéens.

Nota : les enseignes font l'objet d'une réglementation spécifique au titre du règlement communal de publicité.

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

Non réglementé.

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

- Les constructions, voies d'accès et toute utilisation des sols admises à l'article UA1, doivent être implantées de manière à préserver les arbres existants. Toutefois, dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers doivent être soit transplantés, soit remplacés à raison de deux arbres d'importance au moins équivalente et d'essence locale pour chaque arbre abattu.
- Les éléments paysagers à préserver au titre de l'article L151-19 (correspondant à l'ancien article L.123-1-5 III 2°) du code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage doivent être conservés. Toutefois, des coupes ou l'abattage d'arbres peuvent être réalisés à condition qu'ils soient justifiés pour des raisons de sécurité et que, dans tous les cas, chaque arbre soit remplacé par une espèce identique en taille (hauteur) et couronne végétale.
Dans ces éléments de paysage à préserver :
 - sont autorisés les accès privatifs à condition que leur aménagement n'entraîne pas l'abattage des arbres existants. Si pour des raisons techniques ou phytosanitaires, les arbres existants devraient être abattus, ils devront être remplacés nombre pour nombre par des sujets d'au moins 2 mètres de hauteur.
 - dans les sites de restanques, les murs de pierres situés hors de l'emprise des constructions et des voies et accès privatifs ne pourront être détruits. Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage,...).

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

LES ESPACES URBANISES ET DENSES EN EXTENSION DU CENTRE HISTORIQUE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB délimite les espaces situés, au nord-ouest du centre historique, en prolongation directe de celui-ci.

La zone UB comprend une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° (correspondant à l'ancien article L 123-2b) du code de l'urbanisme.

La zone UB comprend des secteurs soumis à des risques naturels dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme du PPRIF annexés au P.L.U.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les constructions ou installations à usage de commerces, d'artisanat à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions et installations à usage agricole,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et avec la vocation de la zone,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, l'installation des résidences mobiles de loisirs visés aux articles R.111-30 à R.111-46 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme visé par l'arrêté préfectoral du 5 février 1981,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements visés autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte (accès et réseaux) dans les conditions fixées à l'article UB2 ci-dessous,
- Dans les zones soumises à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain et/ou d'incendies de forêt : toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles indiquées à l'article UB2 ci-dessous.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans les zones soumises à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain et/ou d'incendies de forêt : toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions, prescriptions et la réglementation des différents documents des risques annexés et qui concernent la zone.

- Les constructions destinées aux commerces, à l'artisanat, dans la limite de 300 m² de SP, y compris locaux à usages de réserves, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage,
- Les exhaussements du sol naturel autorisés seront réalisés sous réserve de leur inscription correcte dans le site,
- Conformément à l'article 11 des dispositions générales :
 - dans tout programme de logements ou d'aménagement comprenant plus de 800 m² de SP de logement ou de plus de 12 logements, au moins 30 % de la surface de plancher et du nombre de logement devra être en logements locatifs sociaux, à l'exclusion des terrains faisant l'objet d'une servitude de Mixité Sociale relevant de l'article L151-41 4° (correspondant à l'ancien article L123-II b) du Code de l'urbanisme
 - dans tout programme de logements ou d'aménagement comprenant plus de 1500 m² de SP de logement, au moins 20 % de la surface de plancher devra être en logements en accession sociale et/ou encadrée (tels que définis par le Programme Local de l'Habitat de la CASA), à l'exclusion des secteurs où a déjà été instauré un périmètre d'obligation de logement en accession à la propriété à prix encadré, au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme (correspondant à l'ancien article L.123-1-5 II 4°).
- Conformément à l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. » il est défini que tout local, situé en rez-de-chaussée, actuellement dédié au commerce, donnant sur la rue Saint Sébastien, la place de Gaulle ou la route de Valbonne, ne pourra pas faire l'objet d'un changement de destination, sauf vers les sous-destinations suivantes : artisanat, commerce de détail et restauration.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Pour être constructible :

Un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc..

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les voies nouvelles, en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement d'un diamètre de 15 m minimum à la bordure du trottoir,

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

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées :

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement,

Assainissement des eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées ensuite :

- soit vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,

- soit en cas d'absence de réseau pluvial, rejetées dans un épandage dimensionné d'après une étude hydrogéologique basée sur une pluie de fréquence trentennale.

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

La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes aux prescriptions techniques indiquées dans les documents réglementaires municipaux en vigueur.

Divers :

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à 4m de l'alignement existant ou futur des voies.

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes dans le recul il pourra être admis une implantation différente à l'alignement de la construction existante.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, 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 du pan coupé.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4m des limites séparatives.

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes dans le recul il pourra être admis une implantation différente, à l'alignement de la construction existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

En cas de création de servitudes de cours communes, la distance entre deux constructions situées de part et d'autre de la limite séparative ne pourra pas être inférieure à 4 m.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement du niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux) jusqu'à l'égout du toit.

En cas d'affouillement de terrain nécessaire à l'implantation des constructions, la hauteur est mesurée à partir du sol après affouillement lorsque le terrain initial n'est pas reconstitué.

Hauteur :

- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 9 mètres et R+2.
- Cependant, cette hauteur peut être portée à 12 mètres pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- La hauteur des garages et abris de voitures, implantés en mitoyen ne peut excéder 3,00 m au faitage et 2,50 m à l'égout du toit.
- **La surélévation** des constructions ou parties de construction édifiées à moins de 4 m des limites séparatives est interdite.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.

Dispositions particulières :

Toiture / couverture

- Les couvertures seront réalisées soit en matériaux traditionnels, c'est à dire en tuiles rondes de type canal, soit pour des raisons architecturales, en toitures terrasses.
- Des dispositions devront être prises pour intégrer les éléments de superstructure en saillie, tels que les locaux techniques ou machineries, conduits et gaines, etc.

Façades

- Pierres apparentes : la pierre de taille doit rester apparente partout où elle existe sous forme d'ensemble. Seul est admis le remplacement des parties détériorées par des pierres dont les dimensions, l'aspect, la couleur et le grain sont identiques, le rejointoiement se faisant à fleur de pierre et non en creux ou en bourrelés.
- Les décors de façade, en particulier toute modénature existante (encadrement de baies, fronton, moulurations...) seront conservés et restaurés.

Clôtures

Les clôtures sont constituées d'un mur bahut, de préférence en pierre, d'une hauteur de 60 cm surmonté d'un grillage et doublé d'une haie réalisée avec des essences locales. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.

Les clôtures pleines ou les murs pourront être admis lorsque leur implantation est justifiée par une nuisance avérée (bruit, co-visibilité...) et à condition de leur intégration harmonieuse dans le paysage.

Réseaux divers

Les citernes de fuel ou de gaz devront être dissimulées,

Sont interdits :

- les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens,
- toutes superstructures techniques en toiture et notamment les extracteurs,
- les climatiseurs en saillie sur façade et les climatiseurs en façade sans vêture,
- les conduits d'évacuation d'air ou de fumée hors œuvre, en saillie sur façade,
- les rangs de tuiles au-dessus des linteaux,
- les antennes et paraboles sur les façades et les balcons,
- les enrochements cyclopéens pour les soutènements.

Les éléments remarquables du patrimoine architectural identifiés sur le plan de zonage

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié comme "élément bâti remarquable" et donc faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 (correspondant à l'ancien article L.123-1-5 III 2°) du code de l'urbanisme, doivent être réalisés en évitant toute altération des éléments d'architecture

qui constituent leur caractéristique et leur identité. L'harmonie entre les détails architecturaux de la façade, la couleur, les différents éléments du bâtiment (ouvertures, fermetures, toitures, enduits, couleurs, ...) devra être respectée.

Tout projet d'aménagement ou de construction situé à proximité immédiate ou en continuité des "éléments remarquables du patrimoine architectural" doit être conçu et réalisé de manière à mettre en valeur cet élément remarquable, sans porter atteinte à son identité et son caractère.

Nota : les enseignes font l'objet d'une réglementation spécifique au titre du règlement communal de publicité.

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

Dispositions générales :

- Les places de stationnement doivent être créées sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques ou privées communes.
- Exceptionnellement, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut :
 - Soit réaliser directement les places de stationnement prévues ci-après sur un terrain lui appartenant dans un périmètre maximum de 300 mètres de rayon du site du projet concerné,
 - Soit obtenir, dans une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, les places de stationnement prévues ci-après,
 - Soit acquérir dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation les places de stationnement prévues ci-après,

Les obligations en termes de parking ne s'appliquent pas aux opérations de moins de 4 logements, uniquement accessibles à pieds.

Dispositions particulières :

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

- Les constructions à usage d'habitation : une aire de stationnement par tranche de 60 m² surface de plancher de construction avec, un minimum de 2 aires par logement.
- Les établissements commerciaux : une place pour 30 m² de surface de plancher de vente,
- Les bureaux : une place pour 25 m² de surface de plancher de bureaux,
- Les hôtels et restaurants : une place par chambre et une aire pour 10 m² de salle de restaurant,
- Les établissements d'enseignement : 1 aire par classe et 1 aire par emploi administratif,
- Les bâtiments recevant du public : 1 place de stationnement pour 30 m² de SP.

Pour le stationnement des deux roues, il sera exigé la création d'un local pour deux roues avec au minimum 50% des places réservées aux vélos et ayant les caractéristiques suivantes :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif

- 1 place deux roues par logement réalisé avec au minimum 2m² par place,
- une largeur pour l'accès au local de 2m minimum.

Pour les équipements scolaires :

- 1 place pour 12 personnes.

Pour les activités commerciales, de bureaux, de services, d'artisanat :

- 1 place pour 100m² de SP.

Pour les équipements collectifs sportifs et culturels :

- 1 place pour 30 visiteurs.

N.B. : La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

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

Les constructions, voies d'accès et toute utilisation des sols admises à l'article UB1, doivent être implantées de manière à préserver les arbres existants. Toutefois, dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers doivent être soit transplantés, soit remplacés à raison d'un arbre dont l'importance à maturité sera au moins équivalente et d'essence locale pour chaque arbre abattu.

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre pour deux aires de stationnement ;

Les éléments paysagers à préserver au titre de l'article L151-19 (correspondant à l'ancien article L.123-1-5 III 2°) du code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage doivent être conservés. Toutefois, des coupes ou l'abattage d'arbres peuvent être réalisés à condition qu'ils soient justifiés pour des raisons de sécurité et que, dans tous les cas, chaque arbre soit remplacé par une espèce identique en taille (hauteur) et couronne végétale.

Dans ces éléments de paysage à préserver :

- sont autorisés les accès privatifs à condition que leur aménagement n'entraîne pas l'abattage des arbres existants. Si pour des raisons techniques ou phytosanitaires, les arbres existants devraient être abattus, ils devront être remplacés nombre pour nombre par des sujets d'au moins 2 mètres de hauteur.
- dans les sites de restanques, les murs de pierres situés hors de l'emprise des constructions et des voies et accès privatifs ne pourront être détruits. Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage,...).

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

SECTEUR DISCONTINU DE DENSITE MOYENNE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond au secteur discontinu d'habitat individuel de moyenne densité.

Elle comprend :

- un secteur UCa localisé à l'entrée du centre historique – zone de transition avec les quartiers pavillonnaires environnants. Secteur à vocation principale d'habitat dans lequel peuvent s'implanter des commerces, des services et de l'artisanat. La zone UCa comprend deux servitudes de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° (correspondant à l'ancien article L 123-2b) du code de l'urbanisme.
- un secteur UCb localisé dans le quartier des Horts. Secteur à vocation principale d'habitat intermédiaire comprenant une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° (correspondant à l'ancien article L123-2b) du code de l'urbanisme.

La zone UC comprend des secteurs soumis à des risques naturels dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme du PPRI, du PPRIF et de la carte d'aléas annexés au P.L.U.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les constructions ou installations à usage de commerce, d'artisanat, à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- Les constructions nouvelles destinées à la fonction d'entrepôt et d'industrie,
- Les constructions destinées aux commerces, à l'artisanat autres que celles précisées à l'article UC2, ci-dessous,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et avec la vocation de la zone,
- Les affouillements et exhaussements autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte (accès et réseaux) dans les conditions fixées à l'article UC2 ci-dessous,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, l'installation des résidences mobiles de loisirs visés aux articles R.111-30 à R.111-46 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme visé par l'arrêté préfectoral du 5 février 1981,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les installations et constructions à usage agricole,
- Dans le périmètre d'étude défini en application de l'article L151-41 5° (correspondant à l'ancien article L123-2 a)) et figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m² de SP,

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans les zones non aedificandi figurant sur le plan de zonage et correspondant aux risques majeurs d'inondation et/ou de mouvements de terrain : toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions, prescriptions et la réglementation des PPR figurant en annexe n°8,

- Les constructions destinées aux commerces, à l'artisanat, dans la limite de 300 m² de SP, y compris locaux à usage de réserves, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage,
- Les exhaussements du sol naturel autorisés seront réalisés sous réserve de leur inscription correcte dans le site **et leur stricte nécessité pour la construction**, à au moins 3 mètres des limites séparatives et devront avoir une hauteur inférieure à 1,50 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux,

En cas de contrainte d'ordre réglementaire ou technique liée au PPRI, les exhaussements pourront être autorisés à moins de 3 mètres des limites séparatives.

- Conformément à l'article 11 des dispositions générales :
 - dans tout programme de logements ou d'aménagement comprenant plus de 800 m² de SP de logement ou de plus de 12 logements, au moins 30 % de la surface de plancher et du nombre de logement devra être en logements locatifs sociaux, à l'exclusion des terrains faisant l'objet d'une servitude de Mixité Sociale relevant de l'article L151-41 4° (correspondant à l'ancien article L123-II b) du Code de l'urbanisme
 - dans tout programme de logements ou d'aménagement comprenant plus de 1500 m² de SP de logement, au moins 20 % de la surface de plancher devra être en logements en accession sociale et/ou encadrée (tels que définis par le Programme Local de l'Habitat de la CASA), à l'exclusion des secteurs où a déjà été instauré un périmètre d'obligation de logement en accession à la propriété à prix encadré, au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme (correspondant à l'ancien article L.123-1-5 II 4°).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

Pour être constructible :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement d'un diamètre de 15 m minimum à la bordure du trottoir.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

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

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau,

Assainissement des eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.
Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées ensuite :

- soit vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
 - soit en cas d'absence de réseau pluvial, rejetées dans un épandage dimensionné d'après une étude hydrogéologique basée sur une pluie de fréquence trentennale.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes aux prescriptions techniques indiquées dans les documents réglementaires municipaux en vigueur.

Divers. Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

- Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres de l'alignement existant ou projeté.
- Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes dans le recul il pourra être admis une implantation différente, à l'alignement de la construction existante.
- Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, 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 du pan coupé.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de ces limites séparatives.
- Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes dans le recul il pourra être admis une implantation différente, à l'alignement de la construction existante.
- En cas de création de servitudes de cours communes, la distance entre deux constructions situées de part et d'autre de la limite séparative ne pourra pas être inférieure à 3 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

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

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Zone UC : L'emprise au sol maximale des constructions et de leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 35%.

Secteurs UCa et UCb : Non réglementé

ARTICLE UC 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Zone UC à l'exclusion des secteurs UCa et UCb :

La hauteur absolue des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement du niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux) jusqu'à l'égout du toit. En cas d'affouillement de terrain nécessaire à l'implantation des constructions, la hauteur est mesurée à partir du sol après affouillement lorsque le terrain initial n'est pas reconstitué. Elle ne peut excéder 7 mètres et R+1.

La hauteur frontale ou différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de l'ensemble de la construction ne pourra excéder 9 mètres. Elle inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent les terrasses attenantes au bâtiment principal.

La surélévation des constructions ou parties de construction édifiées à moins de 3 m des limites séparatives est interdite.

Secteur UCa :

La hauteur absolue des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement du niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux) jusqu'à l'égout du toit. Elle ne peut excéder 9 mètres.

La hauteur frontale n'est pas règlementée.

Secteur UCb :

La hauteur absolue des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement du niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux) jusqu'à l'égout du toit. En cas d'affouillement de terrain nécessaire à l'implantation des constructions, la hauteur est mesurée à partir du sol après affouillement lorsque le terrain initial n'est pas reconstitué. Elle ne peut excéder 7 mètres et R+1 avec une possibilité de surélévation à 9 mètres et R+2 sur 50% de l'emprise du dernier niveau de la construction.

La hauteur frontale n'est pas règlementée.

Zone UC comprenant les deux secteurs UCa et UCb :

Talus / remblais et murs de soutènement : la hauteur des talus, remblais et murs de soutènement ne pourra excéder 2 mètres à partir du sol naturel existant ou excavé pour la réalisation du projet.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.

Dispositions particulières :

- Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.
- Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Les constructions annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux.
- Les clôtures sont constituées d'un mur bahut, de préférence en pierre, d'une hauteur de 60 cm surmonté d'un grillage et doublé d'une haie réalisée avec des essences locales. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.
Les clôtures pleines ou les murs pourront être admis lorsque leur implantation est justifiée par une nuisance avérée (bruit, co-visibilité...) et à condition de leur intégration harmonieuse dans le paysage.

- Tout projet de devanture commerciale doit être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades, du sol jusqu'à l'égout de toiture et viser au rétablissement de son équilibre. Toute séparation entre la partie commerciale et les étages supérieurs, sous forme de fausse génoise ou corniche, est proscrite.
- Les raccordements des câbles EDF, PTT, TV devront être réalisés en souterrain.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les citernes de fuel ou de gaz devront être dissimulées.

Sont interdits :

- Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens,
- Toutes superstructures techniques en toiture et notamment les extracteurs,
- Les climatiseurs en saillie sur façade et les climatiseurs en façade sans vêtire,
- Les conduits d'évacuation d'air ou de fumée hors œuvre, en saillie sur façade,
- Les antennes et paraboles sur les façades et les balcons.
- Les enrochements cyclopéens pour les soutènements,
- Les brises vues pour les clôtures.

Les éléments remarquables du patrimoine architectural identifiés sur le plan de zonage

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié comme "élément bâti remarquable" et donc faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 (correspondant à l'ancien article L.123-1-5 III 2°) du code de l'urbanisme, doivent être réalisés en évitant toute altération des éléments d'architecture qui constituent leur caractéristique et leur identité.

L'harmonie entre les détails architecturaux de la façade, la couleur, les différents éléments du bâtiment (ouvertures, fermetures, toitures, enduits, couleurs, ...) devra être respectée.

Tout projet d'aménagement ou de construction situé à proximité immédiate ou en continuité des "éléments remarquables du patrimoine architectural" doit être conçu et réalisé de manière à mettre en valeur cet élément remarquable, sans porter atteinte à son identité et son caractère.

Nota : les enseignes font l'objet d'une réglementation spécifique au titre du règlement communal de publicité.

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

Dispositions générales :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.
- Exceptionnellement, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut :
 - Soit réaliser directement les places de stationnement prévues ci-après sur un terrain lui appartenant dans son environnement immédiat (dans un rayon maximum de 300 mètres du terrain de l'opération concernée).
 - Soit obtenir dans une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation les places de stationnement prévues ci-après,
 - Soit acquérir dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation les places de stationnement prévues ci-après.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle construction.

Dispositions particulières :

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

- Les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement. 50% des aires de stationnement créées devront être couvertes. Pour les constructions à usage d'habitation collective (au sens du Code de la Construction), 80% des places de stationnement devront être réalisées sous les bâtiments,
- Pour les opérations de construction de 5 logements ou plus, il s'ajoutera à ces places : 1 place visiteur par tranche de 5 logements, arrondie à la tranche entière la plus proche : ces places pourront être comptabilisées dans le pourcentage d'espaces verts à condition qu'elles soient réalisées en dalle gazon,
- Les établissements commerciaux et les locaux artisanaux : une place pour 30 m² de SP,

- Les bureaux : une place pour 25 m² de surface de plancher de bureaux,
- Les hôtels et restaurants : une place par chambre et une aire pour 10 m² de salle de restaurant,
- Les établissements d'enseignement : 1 aire par classe et 1 aire par emploi administratif,
- Les bâtiments hospitaliers et para-hospitaliers : 1 place de stationnement pour 3 chambres et une place par employé,
- Les établissements recevant du public : 1 place pour 4 personnes accueillies.
- Les crèches : 1 aire de stationnement par emploi administratif et 1 aire de stationnement pour 4 enfants pouvant être accueillis.

Pour le stationnement des deux roues, il sera exigé la création d'un local pour deux roues avec au minimum 50% des places réservées aux vélos et ayant les caractéristiques suivantes :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif

- 1 place deux roues par logement réalisé avec au minimum 2m² par place,
- une largeur pour l'accès au local de 2 mètres minimum.

Pour les équipements scolaires :

- 1 place pour 12 personnes.

Pour les activités commerciales, de bureaux, de services, d'artisanat :

- 1 place pour 100m² de SP.

Pour les équipements collectifs sportifs et culturels :

- 1 place pour 30 visiteurs.

N.B. La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

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

- 30% au moins de la superficie des terrains doit être aménagée en espaces verts plantés ;
En secteur UCa et UCb, les dalles de sous-sol et terrasses plantées et/ou aménagées en jardin avec au moins de 0,80 mètre de terre végétale seront comptabilisés dans les espaces verts.

- Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 80 m² de terrain. Les arbres devront être regroupés en bosquet quand leur espèce le permet.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre pour trois aires de stationnement ;

Les éléments paysagers à préserver au titre de l'article L151-19 (correspondant à l'ancien article L.123-1-5 III 2°) du code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage doivent être conservés. Toutefois, des coupes ou l'abattage d'arbres peuvent être réalisés à condition qu'ils soient justifiés pour des raisons de sécurité et que, dans tous les cas, chaque arbre soit remplacé par une espèce identique en taille (hauteur) et couronne végétale.

Dans ces éléments de paysage à préserver :

- sont autorisés les accès privatifs à condition que leur aménagement n'entraîne pas l'abattage des arbres existants. Si pour des raisons techniques ou phytosanitaires, les arbres existants devraient être abattus, ils devront être remplacés nombre pour nombre par des sujets d'au moins 2 mètres de hauteur.
- dans les sites de restanques, les murs de pierres situés hors de l'emprise des constructions et des voies et accès privatifs ne pourront être détruits. Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage,...).

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

SECTEUR DISCONTINU D'HABITAT

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD correspond à différents secteurs d'habitat mixte localisés au Sud et en continuité des secteurs UA et UB du village et le long de la RD4. Secteur à vocation principale d'habitat mixte individuel, individuel groupé et petits collectifs dans lequel peuvent s'implanter des commerces, services, de l'artisanat et des équipements collectifs.

La zone UD comprend des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° (correspondant à l'ancien article L 123-2b) du code de l'urbanisme.

La zone UD comprend des secteurs soumis à des risques naturels dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme du PPRI et du PPRIF et de la carte d'aléas annexés au P.L.U.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les constructions ou installations à usage de commerce, d'artisanat, et les équipements collectifs à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
 - Les constructions destinées à l'industrie,
 - Les constructions à usage agricole autres que les serres agricoles,
 - Les installations classées, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et avec la vocation de la zone,
 - Les affouillements et exhaussements autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte (accès et réseaux) dans les conditions fixées à l'article UD2 ci-dessous,
 - Le stationnement isolé de caravanes,
 - L'aménagement de terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, l'installation des résidences mobiles de loisirs visés aux articles R.111-30 à R.111-46 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme visé par l'arrêté préfectoral du 5 février 1981,
 - Les parcs d'attraction,
 - Les dépôts de ferraille, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules
 - Les dépôts de véhicules à ciel ouvert
- Dans les zones soumises à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain et/ou d'incendies de forêt : toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles indiquées à l'article UD2 ci-dessous.

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

- Les équipements collectifs à condition qu'ils soient à vocation sportive, culturelle et pédagogique,
- Les commerces, artisanat à condition que leur SP soit limitée à 300 m² y compris locaux à usages de réserves, à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage,
- les aménagements, constructions, installations et ouvrages liés ou nécessaires à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité, ainsi que les exhaussements et affouillements du sol qui lui sont liés.
- les serres agricoles dans le cadre d'exploitation agricole préexistante.

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, sont admises à condition qu'elles ne présentent, pour le voisinage, aucune incommodité anormale,
- Les exhaussements du sol naturel autorisés seront réalisés sous réserve de leur inscription correcte dans le site **et leur stricte nécessité pour la construction**, à au moins 5 m des limites séparatives et devront avoir une hauteur inférieure à 1,50 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux,

En cas de contrainte d'ordre réglementaire ou technique liée au PPRI, les exhaussements pourront être autorisés à moins de 5 mètres des limites séparatives.

- Dans les zones soumises à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain et/ou d'incendies de forêt : toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions, prescriptions et la réglementation des différents documents des risques annexés et qui concernent la zone.
- Les ouvrages et les aménagements hydrauliques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif visant à réduire les risques d'inondation sous réserve qu'ils respectent les dispositions, prescriptions et la réglementation du PPRI en vigueur.
- Conformément à l'article 11 des dispositions générales :
 - dans tout programme de logements ou d'aménagement comprenant plus de 800 m² de SP de logement ou de plus de 12 logements, au moins 30 % de la surface de plancher et du nombre de logement devra être en logements locatifs sociaux, à l'exclusion des terrains faisant l'objet d'une servitude de Mixité Sociale relevant de l'article L151-41 4° (correspondant à l'ancien article L123-II b) du Code de l'urbanisme
 - dans tout programme de logements ou d'aménagement comprenant plus de 1500 m² de SP de logement, au moins 20 % de la surface de plancher devra être en logements en accession sociale et/ou encadrée (tels que définis par le Programme Local de l'Habitat de la CASA), à l'exclusion des secteurs où a déjà été instauré un périmètre d'obligation de logement en accession à la propriété à prix encadré, au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme (correspondant à l'ancien article L.123-1-5 II 4°).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour être constructible :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux conditions minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc....
- Les voies nouvelles, en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement d'un diamètre de 15 m minimum à la bordure du trottoir,
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
- Aucun groupe de garages ne peut avoir plus d'une entrée et d'une sortie par voie le desservant.

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

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau,
- Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et être conçus afin de permettre un raccordement au réseau public d'eau usée, lorsque celui-ci aura été réalisé.

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées ensuite :

- soit vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
- soit en cas d'absence de réseau pluvial, rejetées dans un épandage dimensionné d'après une étude hydrogéologique basée sur une pluie de fréquence trentennale.

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

La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes aux prescriptions techniques indiquées dans les documents réglementaires municipaux en vigueur.

Divers

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

- Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5 mètres.
- Le long de l'autoroute A8 : les constructions doivent s'implanter à une distance de l'axe de la voie d'au moins 50 mètres pour les habitations et 40 mètres pour les autres constructions autorisées dans la zone,
- Le long des routes départementales, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'axe de la voie d'au moins 15 mètres.
- Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, 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 du pan coupé.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

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

En cas de création de servitudes de cours communes, la distance entre deux constructions situées de part et d'autre de la limite séparative ne pourra pas être inférieure à 5 m.

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

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 30 %.

Pour les équipements collectifs admis dans la zone, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE UD 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue :

La hauteur des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement du niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant ou niveau du sol existant avant travaux) jusqu'à l'égout du toit. En cas d'affouillement de terrain nécessaire à l'implantation des constructions, la hauteur est mesurée à partir du sol après affouillement lorsque le terrain initial n'est pas reconstitué.

- La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres.
- Pour les constructions à usage d'équipement collectif, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres.

La hauteur frontale ou différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de l'ensemble de la construction mesurée dans les conditions fixées ci-dessus, ne pourra excéder 9 mètres. Elle inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent les terrasses attenantes au bâtiment principal.

La surélévation des constructions :

La surélévation des constructions ou parties de construction édifiées à moins de 5 m des limites séparatives est interdite.

Pour l'ensemble de la zone UD :

Talus / remblais et murs de soutènement : la hauteur des talus, remblais et murs de soutènement ne pourra excéder 2 mètres à partir du sol naturel existant ou excavé pour la réalisation du projet, à l'exception des projets d'aménagement d'ouvrage de protection nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif contre les risques d'inondation dans la mesure où ces dépassements sont fondés et nécessaires.

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

Dispositions générales :

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.

Dispositions particulières :

- Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.
- Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Les constructions annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux.
- En toiture, des dispositions devront être prises pour intégrer les éléments de superstructure en saillie, tels que les locaux techniques ou machineries, conduits et gaines, etc.
- Les clôtures sont constituées d'un mur bahut, de préférence en pierre, d'une hauteur de 60 cm surmonté d'un grillage et doublé d'une haie réalisée avec des essences locales. Leur hauteur

totale ne devra pas excéder 2 mètres.

Les clôtures pleines ou les murs pourront être admis lorsque leur implantation est justifiée par une nuisance avérée (bruit, co-visibilité...) et à condition de leur intégration harmonieuse dans le paysage.

- Les murs de soutènement et de clôture, suivant la qualité de la maçonnerie qui les constitue, seront en pierres apparentes ou enduits.
- Tout projet de devanture commerciale doit être étudié en tenant compte, d'une part, du règlement communal en vigueur et, d'autre part, de l'ensemble des façades, du sol jusqu'à l'égout de toiture et viser au rétablissement de son équilibre.
- Les raccordements EDF, téléphone, TV devront être réalisés en souterrain.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les citernes de fuel et de gaz doivent être dissimulées.

Sont interdits :

- Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens,
- Les climatiseurs en saillie sur façade et les climatiseurs en façade sans vêtture,
- Les conduits d'évacuation d'air ou de fumée hors œuvre, en saillie sur façade,
- Les antennes et paraboles sur les façades et les balcons.
- Les enrochements cyclopéens pour les soutènements à l'exception de ceux mis en œuvre dans les vallons et cours d'eau, ou dans les ouvrages hydrauliques de protection contre les crues nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les éléments remarquables du patrimoine architectural identifiés sur le plan de zonage

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié comme "élément bâti remarquable" et donc faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 (correspondant à l'ancien article L.123-1-5 III 2°) du code de l'urbanisme, doivent être réalisés en évitant toute altération des éléments d'architecture qui constituent leur caractéristique et leur identité.

L'harmonie entre les détails architecturaux de la façade, la couleur, les différents éléments du bâtiment (ouvertures, fermetures, toitures, enduits, couleurs, ...) devra être respectée.

Tout projet d'aménagement ou de construction situé à proximité immédiate ou en continuité des "éléments remarquables du patrimoine architectural" doit être conçu et réalisé de manière à mettre en valeur cet élément remarquable, sans porter atteinte à son identité et son caractère.

Nota : les enseignes font l'objet d'une réglementation spécifique au titre du règlement communal de publicité.

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

Dispositions générales :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Dispositions particulières :

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

- Les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement. 50% des aires de stationnement créées devront être couvertes. Pour les constructions à usage d'habitation collective (au sens du Code de la Construction), 80% des places de stationnement devront être réalisées sous les bâtiments,
- Pour les opérations de construction de 5 logements ou plus, il s'ajoutera à ces places : 1 place visiteur par tranche de 5 logements, arrondie à la tranche entière la plus proche : ces places pourront être comptabilisées dans le pourcentage d'espaces verts à condition qu'elles soient réalisées en dalle gazon,
- Les bureaux : une place pour 25 m² de surface de plancher de bureaux,
- Les hôtels et restaurants : une place par chambre et une aire pour 10 m² de salle de restaurant,
- Les établissements d'enseignement : 1 aire par classe et 1 aire par emploi administratif,
- Les bâtiments hospitaliers et para-hospitaliers : 1 place de stationnement pour 3 chambres et une place par employé,
- Les bâtiments recevant du public autres que les établissements d'enseignement, hospitaliers et para-hospitaliers : 1 aire de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

Pour le stationnement des deux roues, il sera exigé la création d'un local pour deux roues avec au minimum 50% des places réservées aux vélos et ayant les caractéristiques suivantes :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif :

- 1 place deux roues par logement réalisé avec au minimum 2m² par place,
- une largeur pour l'accès au local de 2 mètres minimum.

Pour les équipements scolaires :

- 1 place pour 12 personnes.

Pour les activités commerciales, de bureaux, de services, d'artisanat :

- 1 place pour 100m² de SP.

Pour les équipements collectifs sportifs et culturels :

- 1 place pour 30 visiteurs.

N.B. La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

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

- Les espaces boisés classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- 50 % au moins de la superficie des terrains doit être aménagée en espaces verts plantés ;
- Les espaces laissés libres doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain ;
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre pour trois aires de stationnement ;
- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Toutefois, si pour des raisons techniques, un arbre doit être abattu, ou encore, si un arbre est détérioré ou mort, il devra être remplacé avec des essences locales.
- Les voies d'accès privatives ainsi que les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules, devront être réalisées en matériaux perméables.

Dans le cadre d'aménagements de berges et/ou d'ouvrage hydraulique de protection contre les crues nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'abattage d'arbres pourra être accepté, si, toutefois le projet prévoit la mise en œuvre de techniques adaptées pouvant être recolonisées a minima ou de techniques végétales a maxima.

Les éléments paysagers à préserver au titre de l'article L151-19 (correspondant à l'ancien article L.123-1-5 III 2°) du code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage doivent être conservés. Toutefois, des coupes ou l'abattage d'arbres peuvent être réalisés à condition qu'ils soient justifiés pour des raisons de sécurité et que, dans tous les cas, chaque arbre soit remplacé par une espèce identique en taille (hauteur) et couronne végétale.

Dans ces éléments de paysage à préserver :

- sont autorisés les accès privatifs à condition que leur aménagement n'entraîne pas l'abattage des arbres existants. Si pour des raisons techniques ou phytosanitaires, les arbres existants devraient être abattus, ils devront être remplacés nombre pour nombre par des sujets d'au moins 2 mètres de hauteur.
- dans les sites de restanques, les murs de pierres situés hors de l'emprise des constructions et des voies et accès privatifs ne pourront être détruits. Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage,...).

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

SECTEUR D'ACCUEIL DE L'HABITAT

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE correspond aux espaces urbains existants d'accueil de l'habitat

Elle comprend 5 secteurs et deux sous-secteurs qui se distinguent en fonction de la densité des constructions ou de leurs caractéristiques paysagères :

- *Secteur UEa qui correspond aux quartiers du Bois Fleuri, de la Vallée Verte, des Issarts, de Saint-Julien, des Castellins, de Soulières, de la Savonière, des Clausonnes... Il est principalement destiné à l'accueil de l'habitat mais peut également recevoir des équipements collectifs à vocation sanitaire et sociale ainsi que des équipements collectifs à vocation scolaire et péri- scolaire.
Le secteur UEa comprend deux sous-secteurs : UEa1 dans lequel les activités agricoles sont autorisées et UEa2 : zone d'aménagement précisée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation détaillant les conditions de sa mise en œuvre.*
- *Secteur UEb qui correspond aux quartiers la vallée verte, les Issarts, Bois Fleuris, la Chèvre d'Or.*
- *Secteur UEc qui correspond aux espaces paysagers sensibles identifiés notamment par le SCOT. Il s'agit des coteaux des Vignasses, des espaces situés au fond du chemin de Saint-Julien.*
- *Secteur UEd qui correspond au quartier Tamarin au Nord de la commune.*
- *Secteur UEe qui correspond au secteur des Cabots.*

La zone UE comprend des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° (correspondant à l'ancien article L 123-2b) du code de l'urbanisme et des périmètres définis en application de L151-15 (correspondant à l'ancien article L 123-1-5-II-4°) du code de l'urbanisme.

La zone UE comprend des secteurs soumis à des risques naturels dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme du PPRI, du projet de PPRIF et de la carte d'aléas annexés au P.L.U.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage de commerce, de service et d'artisanat,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et avec la vocation de la zone, et qui ne génère pas de nuisances pour les riverains,
- Les affouillements et exhaussements autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte (accès et réseaux) dans les conditions fixées à l'article UE2 ci-dessous,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, l'installation des résidences mobiles de loisirs visés aux articles R.111-30 à R.111-46 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme visé par l'arrêté préfectoral du 5 février 1981,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules,
- Les dépôts de véhicules à ciel ouvert,

- Les carrières.

A l'exclusion du sous-secteur UEa1, sont interdites dans les secteurs UEa, UEb, UEc, UEd :

- Les constructions à usage agricole ainsi que les serres agricoles.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans les zones non aedificandi figurant sur le plan de zonage et correspondant aux risques majeurs d'inondation et/ou de mouvements de terrain : toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions, prescriptions et la réglementation des PPR figurant en annexe n°8,
- Les exhaussements du sol naturel autorisés seront réalisés sous réserve de leur inscription correcte dans le site **et leur stricte nécessité pour la construction**, à au moins 5 mètres des limites séparatives et devront avoir une hauteur inférieure à 1,50 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux,

Cette règle ne s'applique pas aux projets publics d'intérêt général.

En cas de contrainte d'ordre réglementaire ou technique liée au PPRI, les exhaussements pourront être autorisés à moins de 5 mètres des limites séparatives.

- Dans les zones soumises à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain et/ou d'incendies de forêt : toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions, prescriptions et la réglementation des différents documents des risques annexés et qui concernent la zone.
- Conformément à l'article 11 des dispositions générales :
 - dans tout programme de logements ou d'aménagement comprenant plus de 800 m² de SP de logement ou de plus de 12 logements, au moins 30 % de la surface de plancher et du nombre de logement devra être en logements locatifs sociaux, à l'exclusion des terrains faisant l'objet d'une servitude de Mixité Sociale relevant de l'article L151-41 4° (correspondant à l'ancien article L123-II b) du Code de l'urbanisme
 - dans tout programme de logements ou d'aménagement comprenant plus de 1500 m² de SP de logement, au moins 20 % de la surface de plancher devra être en logements en accession sociale et/ou encadrée (tels que définis par le Programme Local de l'Habitat de la CASA), à l'exclusion des secteurs où a déjà été instauré un périmètre d'obligation de logement en accession à la propriété à prix encadré, au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme (correspondant à l'ancien article L.123-1-5 II 4°).

Dans le secteur UEa :

Conformément à l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. » il est défini que sur le terrain sis 3400 route de Valbonne, les changements de destination à vocation d'habitat sont interdits en rez-de-chaussée.

Dans le secteur UEa à l'exclusion du sous secteur UEa1 :

Les équipements collectifs à vocation sanitaire, sociale, scolaire et péri-scolaire.

Dans le sous secteur UEa1 :

Dans le périmètre défini en application de l'article L151-15 (correspondant à l'ancien article L.123-1-5II 4°) du code de l'urbanisme et figurant sur le plan de zonage, tout projet de construction neuve, ou en changement de destination, destiné à de l'habitation devra affecter un minimum de 15 % en surface à du logement en accession à la propriété à prix encadré tel que défini dans le Programme Local de l'Habitat approuvé le 23 décembre 2011.

Ces obligations s'imposent à l'ensemble des projets quel que soit leur montage juridique.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

Pour être constructible :

- les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.
 - dans le périmètre de l'OAP (sous-secteur UEa2) l'aménagement viaire met en œuvre le maillage de desserte proposé dans les documents cartographiques.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux conditions minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc.
- Les voies d'accès privatives ainsi que les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules, devront être réalisées en matériaux perméables.
- Les voies nouvelles, en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement d'un diamètre de 15 mètres minimum à la bordure du trottoir.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
- Tout groupe de garages ne peut avoir plus d'une entrée et d'une sortie par voie le desservant.

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

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau,
- Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et être conçus afin de permettre un raccordement au réseau public d'eau usée, lorsque celui-ci aura été réalisé.

Assainissement des eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.
Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées ensuite :
 - soit vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
 - soit en cas d'absence de réseau pluvial, rejetées dans un épandage dimensionné d'après une étude hydrogéologique basée sur une pluie de fréquence trentennale.
 En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes aux prescriptions techniques indiquées dans les documents réglementaires municipaux en vigueur.

Divers

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5 mètres au minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.
- Le long des routes départementales, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'axe de la voie d'au moins 15 mètres
- Des implantations différentes peuvent être admises :
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif pourront s'implanter en recul ou à l'alignement,
 - Dans le cas d'implantation de garages, lorsqu'ils sont édifiés :
 - en excavation dans les terrains situés en contre-haut des voies. Dans ce cas ils pourront s'implanter à une distance minimum de 2 mètres de l'alignement. De part et d'autre de leur entrée, la visibilité devra être assurée par des pans coupés à 45°.
 - En contrebas des voies, ils pourront être implantés dans une bande de 5 mètres de largeur comptée à partir de l'alignement des voies, à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée.
- Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, 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 du pan coupé.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur et au minimum à 5 mètres, des limites séparatives.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif pourront s'implanter en recul ou sur les limites.
- En cas de création de servitudes de cours communes, la distance entre deux constructions situées de part et d'autre de la limite séparative ne pourra pas être inférieure à 5 m.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Secteur UEa : L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 30%.

Secteur UEa1 : L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 30%.

Sous-Secteur UEa2 : L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 15 %

S'ajoute également une clause de performance énergétique modulant la densité admise dans l'éco-projet dans le sous-secteur UEa2 :

- majoration de 10% de l'emprise au sol annoncée si la performance atteinte est au moins supérieure à 50% de la norme énergétique dite Règlementation Thermique (40kw/h par an par m²)

en 2018)

Secteur UEb : L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 30%.

Secteur UEc : L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 20%.

Secteur UEd : L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 20%.

Secteur UEe : L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 20%.

Pour les équipements publics admis dans la zone, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE UE 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Zone UE à l'exclusion des sous-secteurs UEa1 et UEa2 :

La hauteur absolue :

La hauteur des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement du niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux) jusqu'à l'égout du toit. En cas d'affouillement de terrain nécessaire à l'implantation des constructions, la hauteur est mesurée à partir du sol après affouillement lorsque le terrain initial n'est pas reconstitué.

- La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder : 7 mètres et R+1.
- Pour les constructions à usage d'équipement collectif, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres et R+2.

La hauteur frontale ou différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de l'ensemble de la construction mesurée dans les conditions fixées ci-dessus, ne pourra excéder 9 mètres. Elle inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent les terrasses attenantes au bâtiment principal.

Pour les constructions à usage d'équipement collectif, la hauteur frontale est fixée à 11 mètres.

La surélévation des constructions :

La surélévation des constructions ou parties de construction édifiées à moins de 5 m des limites séparatives est interdite.

Sous-secteur UEa1:

La hauteur absolue des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement du niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux) jusqu'à l'égout du toit. En cas d'affouillement de terrain nécessaire à l'implantation des constructions, la hauteur est mesurée à partir du sol après affouillement lorsque le terrain initial n'est pas reconstitué.

Elle ne peut excéder 7 mètres et R+1 avec une possibilité de surélévation à 9 mètres et R+2 sur 50% de l'emprise du dernier niveau de la construction.

La hauteur frontale n'est pas réglementée.

Sous-secteur UEa2:

La hauteur absolue :

La hauteur des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement du niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux) jusqu'à l'égout du toit. En cas d'affouillement de terrain nécessaire à l'implantation des constructions, la hauteur est mesurée à partir du sol après affouillement lorsque le terrain initial n'est pas reconstitué.

En fonction du zonage indiqué sur les documents graphiques de l'OAP des Soulières, les hauteurs seront réglementées :

- Habitat individuel - Zone R+1 : La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder : 7 mètres et R+1
- Habitat intermédiaire - Zone R+1 + 50 % R+2 : La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder : 7 mètres et R+1.
La zone d'habitat intermédiaire permet une possibilité de surélévation à 9 mètres et R+2 sur 50% de l'emprise du dernier niveau de la construction.
- Habitat collectif - Zone R+2 dans les secteurs représentés graphiquement comme R+2 la hauteur maximale peut être portée à 9 mètres.

La hauteur frontale n'est pas réglementée.

Tous secteurs :

- **Talus / remblais et murs de soutènement** : la hauteur des talus, remblais et murs de soutènement, ne pourra excéder 2 mètres à partir du sol naturel existant ou excavé pour la réalisation du projet.

Cette règle ne s'applique pas aux projets publics d'intérêt général.

- **Piscines** : la hauteur des murs d'encuvement des piscines, bassins et plans d'eau ne devra pas excéder à 0,60 m au-dessus du sol naturel ou excavé. Dans le cas de piscines à débordement, la hauteur ne devra pas excéder 1 mètre.

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

Dispositions générales :

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de telle manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.

Dispositions particulières :

- Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les clôtures sont constituées d'un mur bahut, de préférence en pierre, d'une hauteur de 60 cm surmonté d'un grillage et doublé d'une haie réalisée avec des essences locales. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.
Les clôtures pleines ou les murs pourront être admis lorsque leur implantation est justifiée par une nuisance avérée (bruit, co-visibilité...) et à condition de leur intégration harmonieuse dans le paysage.
- Les murs de soutènement et de clôture, suivant la qualité de la maçonnerie qui les constitue, seront en pierres apparentes ou enduits.
- Les raccordements EDF, téléphone, TV devront être réalisés en souterrain.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées.

Sont interdits :

- Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens,
- Toutes superstructures techniques en toiture et notamment les extracteurs,
- **Les climatiseurs en saillie sur façade et les climatiseurs en façade sans vêtire,**
- Les enrochements cyclopéens pour les soutènements,

Les éléments remarquables du patrimoine architectural identifiés sur le plan de zonage

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié comme "élément bâti remarquable" et donc faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 (correspondant à l'ancien article L.123-1-5 III 2°) du code de l'urbanisme, doivent être réalisés en évitant toute altération des éléments d'architecture qui constituent leur caractéristique et leur identité.

L'harmonie entre les détails architecturaux de la façade, la couleur, les différents éléments du bâtiment (ouvertures, fermetures, toitures, enduits, couleurs, ...) devra être respectée.

Tout projet d'aménagement ou de construction situé à proximité immédiate ou en continuité des "éléments remarquables du patrimoine architectural" doit être conçu et réalisé de manière à mettre en valeur cet élément remarquable, sans porter atteinte à son identité et son caractère.

Nota : les enseignes font l'objet d'une réglementation spécifique au titre du règlement communal de publicité.

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

Dispositions générales :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Dispositions particulières :

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

- Les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement. 50% des aires de stationnement créées devront être couvertes. Pour les constructions à usage d'habitation collective (au sens du Code de la Construction), 80% des places de stationnement devront être réalisées sous les bâtiments,
- Pour les opérations de construction de 5 logements ou plus, il s'ajoutera à ces places : 1 place visiteur par tranche de 5 logements, arrondie à la tranche entière la plus proche : ces places pourront être comptabilisées dans le pourcentage d'espaces verts à condition qu'elles soient réalisées en dalle gazon,
- Les établissements d'enseignement : 1 aire par classe et 1 aire par emploi administratif
- Les bâtiments hospitaliers et para-hospitaliers : 1 place de stationnement pour 3 chambres et une place par employé
- Les hôtels et restaurants : une place par chambre et une aire pour 10 m² de salle de restaurant,
- Les bâtiments recevant du public autres que les établissements d'enseignement, hospitaliers et para-hospitaliers : 1 aire de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

Pour le stationnement des deux roues, il sera exigé la création d'un local pour deux roues avec au minimum 50% des places réservées aux vélos et ayant les caractéristiques suivantes :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif

- 1 place deux roues par logement réalisé avec au minimum 2m² par place,
- une largeur pour l'accès au local de 2 mètres minimum.

Pour les activités commerciales, de bureaux, de services, d'artisanat :

- 1 place pour 100m² de SP.

Pour les équipements scolaires :

- 1 place pour 12 personnes.

N.B. La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

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

- Les espaces boisés classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 80 m² de terrain. Les arbres devront être regroupés en bosquet quand leur espèce le permet.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre pour deux aires de stationnement.
- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Toutefois, si pour des raisons techniques, un arbre doit être abattu, ou encore, si un arbre est détérioré ou mort, il devra être remplacé avec des essences locales.
- Les voies d'accès privatives ainsi que les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules, devront être réalisées en matériaux perméables.
- Les places de stationnement visiteurs pourront être réalisées sur la partie des espaces verts mais devront être et rester totalement enherbées/végétalisées.

Secteur UEa et UEb : 60% au moins de la superficie des terrains doit être aménagée en espaces verts plantés.

Sous secteur UEa 2 :

Les emprises du futur parc doivent être aménagées sous forme d'espaces verts, d'espaces communs et de loisirs, avec la réalisation d'équipements de jeux, de sport et de loisirs (kiosques, accessoires...).

Secteurs UEc, UEd et UEe : 80% au moins de la superficie des terrains doit être aménagée en espaces verts plantés.

Les éléments paysagers à préserver au titre de l'article L151-19 (correspondant à l'ancien article L.123-1-5 III 2°) du code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage doivent être conservés. Toutefois, des coupes ou l'abattage d'arbres peuvent être réalisés à condition qu'ils soient justifiés pour des raisons de sécurité et que, dans tous les cas, chaque arbre soit remplacé par une espèce identique en taille (hauteur) et couronne végétale.

Dans ces éléments de paysage à préserver :

- sont autorisés les accès privatifs à condition que leur aménagement n'entraîne pas l'abattage des arbres existants. Si pour des raisons techniques ou phytosanitaires, les arbres existants devraient être abattus, ils devront être remplacés nombre pour nombre par des sujets d'au moins 2 mètres de hauteur.
- dans les sites de restanques, les murs de pierres situés hors de l'emprise des constructions et des voies et accès privatifs ne pourront être détruits. Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage,...).

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

SECTEUR D'EXTENSION ET DE MIXITE FONCTIONNELLE DU CENTRE HISTORIQUE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UF délimite l'espace situé au nord du centre historique, en continuité directe avec le celui-ci. Elle est à vocation mixte d'habitat, de services publics et d'intérêt collectif médical et paramédical, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de commerces et services de proximité.

La zone UF comprend deux sous-secteurs UFa et UFb afin de tenir compte de la topographie du site et créer un étagement des constructions par une différenciation de la règle de hauteur.

La zone UF comprend une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° correspondant à l'ancien article L. 123-2 b)) du Code de l'urbanisme.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions et installations à usage agricole,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et la vocation de la zone,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de véhicules,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, l'installation des résidences mobiles de loisirs visés aux articles R.111-30 à R.111-46 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme visé par l'arrêté préfectoral du 5 février 1981,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières.

ARTICLE UF 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les zones soumises à des risques d'incendies de forêt : toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions, prescriptions et la réglementation des différents documents des risques annexés et qui concernent la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

Pour être constructibles :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier. -
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux conditions minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc.
- Les voies nouvelles, en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement d'un diamètre de 15 mètres minimum à la bordure du trottoir.

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

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau.

Assainissement des eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

Conformément au règlement d'assainissement des eaux pluviales en vigueur sur la Commune, les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, calculées dans le cadre d'une étude hydraulique, doivent être stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées ensuite :

- soit vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante, - soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, rejetées dans un épandage.

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

Divers :

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés.

Les eaux de lavage des filtres des piscines sont considérées comme des eaux usées et épurées dans les filières habituelles ; les eaux de vidanges des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales et rejetées dans le réseau collectif pluvial le plus proche, après neutralisation des produits chlorés ou polluants avec un débit limité à 2 litres/seconde conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, l'eau sera évacuée par une entreprise spécialisée.

ARTICLE UF 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UF 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies et espaces publics.

ARTICLE UF 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics et d'intérêt général.

Les murs de soutènement et les constructions liés aux aménagements paysagers peuvent être implantés dans le recul des 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UF 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UF 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UF 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Dans le sous-secteur UFa :

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder la cote 71 NGF.

Dans le sous-secteur UFb :

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder la cote 67 NGF.

ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

- Les constructions et l'aménagement de leurs abords, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et l'aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Si l'implantation des constructions n'est pas faite à l'alignement des voies et espaces publics, le traitement de l'espace situé entre la voirie et le pied du bâtiment devra faire l'objet d'un traitement de qualité en lien avec l'espace public.

Dispositions particulières :

- Les façades doivent faire l'objet d'une attention particulière et d'un traitement en harmonie avec le milieu naturel environnant et les constructions avoisinantes.

- Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

- Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin et être en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent être agrémentés de plantations grimpantes ou de haies afin de les intégrer dans le paysage environnant.

Les enrochements sont autorisés à condition d'être appareillés et intégrés dans le paysage environnant.

- Les raccordements des réseaux devront être réalisés en souterrain.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être enterrées ou dissimulées.
- Toutes superstructures techniques en toiture et notamment les extracteurs doivent être traités dans la toiture.

Sont interdits :

- Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens ;
- Les climatiseurs en saillie sur façade et les climatiseurs en façade sans vêtiture ;
- Les conduits d'évacuation d'air ou de fumée hors œuvre, en saillie sur façade ;
- Les antennes et paraboles sur façades et balcons ;

Nota : les enseignes font l'objet d'une réglementation spécifique au titre du règlement communal de publicité.

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

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules imposé par les règles ci-dessous doit être réalisé dans ou sous l'emprise des bâtiments.

Dispositions particulières :

Il doit être aménagé au minimum 1,5 places de stationnement automobile par logement pour les constructions d'habitation.

Il est rappelé que les logements aidés ne sont soumis à une obligation que d'une place par logement. (Article L151-35 (correspondant à l'ancien article L123-1-13)du Code de l'Urbanisme)

Pour le stationnement des deux roues, il sera exigé la création d'un local avec au minimum 50% des places réservées aux vélos et ayant les caractéristiques suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitat collectif :
 - o 1 place pour 4 logements réalisés avec au minimum 2 m² par place.
 - o Une largeur pour l'accès au local de 2 mètres minimum.
- Pour les activités commerciales, de services et d'artisanat : 1 place pour 100 m² de surface de plancher

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

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés en harmonie avec les constructions avoisinantes et seront plantés d'arbres de haute tige.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

SECTEUR D'ACCUEIL DES EQUIPEMENTS ET HEBERGEMENTS EN LIAISON AVEC L'ACTIVITE GOLFIQUE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UG correspond à un secteur spécifique d'accueil des équipements, services, commerces et hébergement hôtelier et touristique liés à l'activité golfique.

La zone UG comprend des secteurs soumis à des risques naturels dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme du PPRI, du PPRIF et de la carte d'aléas annexés au P.L.U.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation et de commerce à l'exception de celles autorisées à l'article UG2,
- Les constructions à usage industriel, artisanal,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et avec la vocation de la zone,
- Les affouillements et exhaussements autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux),
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme et le camping hors terrains aménagés, tel que défini à l'article R.443-6,
- Les habitations légères de loisirs visées à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme,
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules,
- Les carrières,
- Les constructions et installations à usage agricole,
- Dans les zones soumises à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain et/ou d'incendies de forêt : toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles indiquées à l'article UG2 ci-dessous.

ARTICLE UG 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

- 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 et si elles sont regroupées dans un volume bâti n'excédant pas une emprise au sol totale de 250 m².
- Les constructions à usage commercial, si elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone et si elles sont regroupées dans un volume bâti n'excédant pas une SP totale de 250 m².
- Dans les zones soumises à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain et/ou d'incendie de forêt : toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions, prescriptions et la réglementation des différents documents des risques annexés et qui concernent la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux conditions minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc ..

A l'exception des voies en impasse, aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules automobiles ne peut avoir une largeur inférieure à 5 mètres de plate-forme.

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

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau.

Assainissement des eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.
Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées ensuite :
 - soit vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
 - soit en cas d'absence de réseau pluvial, rejetées dans un épandage dimensionné d'après une étude hydrogéologique basée sur une pluie de fréquence trentennale.
 En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes aux prescriptions techniques indiquées dans les documents réglementaires municipaux en vigueur.

Divers Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UG 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UG 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 8 mètres.

ARTICLE UG 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UG 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UG 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone est limitée à 250m².

ARTICLE UG 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Hauteur

La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres et R+1, sans excéder la cote NGF 112.

Clôture

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres au dessus du sol naturel. Le mur bahut ne doit pas avoir plus de 0,60 cm de hauteur au dessus du sol.

Murs de soutènement

Les murs de soutènement ne peuvent excéder une hauteur de 1,50 mètre.

ARTICLE UG 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de telle manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.

Dispositions particulières

- Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées.

Sont interdits

- Les enrochements cyclopéens pour les soutènements.

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

Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Dispositions particulières

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

- Les constructions à usage d'habitation : 2 aires par logement.
- Les constructions à usage de commerce : 1 place par 30m² de SP
- Les constructions à usage de restaurant : 2 places de stationnement pour 10 m² de SP de salle de restaurant et assimilé
- Les hôtels : 9 places pour 10 chambres

50% du total des aires de stationnement créées sur l'unité foncière devront être réalisées sous l'emprise des bâtiments ou enterrés.

Pour le stationnement des deux roues, il sera exigé la création d'un local pour deux roues avec au minimum 50% des places réservées aux vélos et ayant les caractéristiques suivantes :

Pour les activités commerciales, de bureaux, de services liés aux activités de la zone :

- 1 place pour 100m² de SP.

Pour les équipements sportifs :

- 1 place pour 30 visiteurs.

N.B. La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

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

- Les espaces boisés classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et à l'article 8 du décret n°80-923 du 21 novembre, relatif à la publicité.
- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte, stationnement et cours de récréation doivent être aménagés en espaces verts,
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre pour deux aires de stationnement,
- Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UG 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

SECTEUR D'HABITAT

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UH correspond au secteur localisé au nord-ouest du centre historique, en continuité du secteur UF. Ce secteur a vocation d'habitat.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions et installations à usage agricole,
- Les constructions à usage de commerce, de service et d'artisanat,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et avec la vocation de la zone,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de véhicules,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, l'installation des résidences mobiles de loisirs visés aux articles R.111-30 à R.111-46 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme visé par l'arrêté préfectoral du 5 février 1981,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,

ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les zones soumises à des risques de mouvements de terrain et/ou d'incendies de forêt : toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions, prescriptions et la réglementation des différents documents des risques annexés et qui concernent la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

Pour être constructibles :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux conditions minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc.
- Les voies nouvelles, en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement conformément aux règles de sécurité.

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

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées :

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau.

Assainissement des eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

Conformément au règlement d'assainissement des eaux pluviales en vigueur sur la Commune, les eaux

de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, calculées dans le cadre d'une étude hydraulique doivent être stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées ensuite :

- soit vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
- soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, rejetées dans un épandage.

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

Divers :

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés.

Les eaux de lavage des filtres des piscines sont considérées comme des eaux usées et épurées dans les filières habituelles ; les eaux de vidanges des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales et rejetées dans le réseau collectif pluvial le plus proche, après neutralisation des produits chlorés ou polluants avec un débit limité à 2 litres/seconde conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, l'eau sera évacuée par une entreprise spécialisée.

ARTICLE UH 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UH 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies et espaces publics.

ARTICLE UH 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter à une distance minimale de 4m par rapport aux limites séparatives.

Les murs de soutènement et les installations liés aux aménagements paysagers peuvent être implantés dans le recul des 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UH 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UH 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, à la hauteur à l'égoût du toit ne devra pas dépasser la cote altimétrique 66 NGF.

Clôtures : la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1.80 mètres.

ARTICLE UH 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

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

- Si l'implantation des constructions n'est pas faite à l'alignement des voies et espaces publics, le traitement de l'espace situé entre la voirie et le pied du bâtiment devra être de qualité en lien avec l'espace public.

Dispositions particulières :

- Les façades doivent faire l'objet d'une attention particulière et d'un traitement en harmonie avec le milieu naturel environnant et les constructions avoisinantes.

- Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

- Les clôtures devront être constituées d'un mur bahut en pierres ne dépassant pas 0,60m et surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive.

- Les ouvrages de soutènement doivent être traités avec le même soin et être en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent, être agrémentés de plantations grimpances ou de haies afin de les intégrer dans le paysage environnant.

Les enrochements sont autorisés à condition d'être appareillés et intégrés dans le paysage environnant.

- Les raccordements des réseaux devront être réalisés en souterrain.

- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.

- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être enterrées ou dissimulés.

- Toutes superstructures techniques en toiture et notamment les extracteurs doivent être traités dans la toiture.

Sont interdits :

- Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens ;

- Les climatiseurs en saillie sur façade et les climatiseurs en façade sans vêtire ;

- Les conduits d'évacuation d'air ou de fumée hors œuvre, en saillie sur façade ;

- Les antennes et paraboles sur façades et balcons ;

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

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules imposé par les règles ci-dessous doit être réalisé dans ou sous l'emprise des bâtiments

Dispositions particulières :

Il doit être aménagé des places de stationnement automobiles pour :

- Les constructions à usage d'habitation : au minimum 1,5 places par logement.

Pour le stationnement des deux roues, il sera exigé la création d'un local avec au minimum 50% des places réservées aux vélos et ayant les caractéristiques suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitat collectif :

- 1 place pour 4 logements réalisés avec au minimum 2 m² par place.

- Une largeur pour l'accès au local de 2 mètres minimum

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

- 30% au moins de la superficie des terrains doit être aménagée en espaces verts plantés calculés tel que défini dans les dispositions générales du PLU.

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts.

- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre pour deux aires de stationnement ;

- Les oliviers situés dans l'emprise des constructions seront dans la mesure du possible déplacés et réutilisés dans les aménagements paysagers des espaces libres.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

SECTEUR D'ACCUEIL DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UL correspond à un secteur spécifique d'accueil des équipements collectifs, socio-éducatifs, sportifs et de loisirs.

La zone UL comprend des secteurs soumis à des risques naturels dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme du PPRI, du projet de PPRIF et de la carte d'aléas annexés au P.L.U.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article UL2,
- Les constructions à usage industriel, artisanal et commercial,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et avec la vocation de la zone,
- Les affouillements et exhaussements autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux),
- Le stationnement isolé de caravanes,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules,
- Les carrières,
- Les constructions et installations à usage agricole,
- Dans les zones soumises à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain et/ou d'incendies de forêt : toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles indiquées à l'article UL2 ci-dessous.

ARTICLE UL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans les zones non aedificandi figurant sur le plan de zonage et correspondant aux risques majeurs d'inondation et/ou de mouvements de terrain : toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions, prescriptions et la réglementation des PPR figurant en annexe n°8,
- 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,
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existante dans la limite de 20% de la SP existante.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

Pour être constructible :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux conditions minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc.
- A l'exception des voies en impasse, aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules automobiles ne peut avoir une largeur inférieure à 5 mètres de plate-forme.

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

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau.
- Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et être conçus afin de permettre un raccordement au réseau public d'eau usée, lorsque celui-ci aura été réalisé.

Assainissement des eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.
Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées ensuite :
 - soit vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
 - soit en cas d'absence de réseau pluvial, rejetées dans un épandage dimensionné d'après une étude hydrogéologique basée sur une pluie de fréquence trentennale.
 En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes aux prescriptions techniques indiquées dans les documents réglementaires municipaux en vigueur.

Divers

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UL 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UL 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur et au minimum à 5 mètres des limites séparatives.

En cas de création de servitudes de cours communes, la distance entre deux constructions situées de part et d'autre de la limite séparative ne pourra pas être inférieure à 5 m.

ARTICLE UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UL10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies dans les dispositions générales, ne peut excéder : 7 mètres.

Toutefois, pour les équipements collectifs la hauteur maximale est portée à 9 mètres.

La surélévation des constructions ou parties de construction édifiées à moins de 5 m des limites séparatives est interdite.

ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de telle manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.

Dispositions particulières

- Les raccordements EDF, téléphone, TV devront être réalisés en souterrain.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées,

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

Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Dispositions particulières

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

- Les constructions à usage d'habitation : 2 aires par logement.

- Les constructions et équipements sportifs, loisirs, culturels, associatifs : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.
- Les constructions à usage d'hébergement touristique : 1 place par chambre et 1 place par emploi.

Pour le stationnement des deux roues, il sera exigé la création d'un local pour deux roues avec au minimum 50% des places réservées aux vélos et ayant les caractéristiques suivantes :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif

- 1 place deux roues par logement réalisé avec au minimum 2m² par place,
- une largeur pour l'accès au local de 2m minimum.

Pour les activités commerciales, de bureaux, de services, d'artisanat :

- 1 place pour 100m² de SP

Pour les équipements collectifs sportifs et culturels :

- 1 place pour 30 visiteurs,

N.B. La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Dans le cas d'opérations comprenant plusieurs types d'occupation du sol, il pourra être tenu compte, pour le calcul du nombre de places de stationnement à réaliser, d'un coefficient de foisonnement (voir dispositions générales). Ce coefficient devra faire l'objet d'une notice jointe au permis de construire pour justifier la fréquentation des établissements.

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

- Les espaces boisés classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte, stationnement et cours de récréation doivent être aménagés en espaces verts,
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre pour deux aires de stationnement,
- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Toutefois, si pour des raisons techniques, un arbre doit être abattu, ou encore, si un arbre est détérioré ou mort, il devra être remplacé avec des essences locales.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

ZAC de la Chèvre d'Or
SECTEUR A DOMINANTE HABITAT, COMMERCE, ARTISANAT ET EQUIPEMENTS

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UP est principalement destinée à l'accueil d'habitat, de commerce, d'activités artisanales et d'équipements.

Elle recouvre la totalité des zones urbaines de la Z.A.C. de « la Chèvre d'Or » approuvée le 25 février 1991, modifiée le 15 février 1995.

Elle est composée de 2 secteurs, comme indiqués ci-après :

- *Un secteur UPa, destiné à accueillir les constructions à usage principal d'habitat collectif, de commerces et d'activités artisanales.*
- *Un secteur UPb destiné à accueillir les constructions usage principal d'habitat individuel, groupé ou isolé. Le secteur UPb comprend un sous secteur UPb1.*

La zone UP comprend des secteurs soumis à des risques naturels dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme du PPRI, du projet de PPRIF et de la carte d'aléas annexés au P.L.U.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toutes les occupations du sol non indiquées à l'article UP2 ci-dessous sont interdites.

ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Tous secteurs :

- Les constructions à usage d'équipements collectifs
- Les constructions et les aires de stationnement
- La réhabilitation des constructions existantes
- Les aires de jeux et de sports ainsi que les piscines
- Les équipements d'infrastructures
- Les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans ces secteurs (ainsi qu'à leur desserte, accès et réseaux).
- La réhabilitation des constructions existantes à usage d'habitat
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux avoisinants et permettre d'éviter des nuisances et dangers éventuels
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- Dans les zones soumises à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain et/ou d'incendies de forêt : toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions, prescriptions et la réglementation des différents documents des risques annexés et qui concernent la zone.

Secteur UPa :

- Les constructions à usage d'habitations collectives
- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat, y compris les locaux annexes et les réserves

Secteur UPb :

- Les constructions à usage d'habitations individuelles

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux conditions minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc.
- Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules automobiles ne peut prendre accès sur une piste cyclable, les pistes de défense de la forêt contre les incendies, les sentiers touristiques.
- Les voies d'accès privées ainsi que les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules, devront être réalisées en matériaux perméables.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, est interdit.

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

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau,

Assainissement des eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées ensuite :

- soit vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,

- soit en cas d'absence de réseau pluvial, rejetées dans un épandage dimensionné d'après une étude hydrogéologique basée sur une pluie de fréquence trentennale.

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

La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes aux prescriptions techniques indiquées dans les documents réglementaires municipaux en vigueur.

Divers

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UP 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments et les infrastructures doivent s'implanter à une distance égale à 5 mètres minimum de l'emprise des voies publiques primaires.

ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments et les infrastructures doivent s'implanter à une distance égale à leur hauteur diminuée de 4 mètres avec un minimum de 5 mètres des limites séparatives.
Toutefois, les garages peuvent être implantés sur les limites.

En cas de création de servitudes de cours communes, la distance entre deux constructions situées de part et d'autre de la limite séparative ne pourra pas être inférieure à 5 m.

ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UP 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies dans les dispositions générales, ne peut excéder :
 - **Secteurs UPa** : 15 mètres.
 - **Secteur UPb** : 7 mètres avec une possibilité de surélévation à 9 m sur 20% de l'emprise du dernier niveau de la construction.
 - **Sous secteur UPb1** : 7 mètres.
- Toutefois :
 - il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - En cas de réhabilitation de bâtiment existant, la hauteur maximale est portée à 10 mètres

La surélévation des constructions :

La surélévation des constructions ou parties de construction édifiées à moins de 5 m des limites séparatives est interdite.

Talus et murets de soutènement

Les talus de remblai ou de déblai ne pourront dépasser 2,50 mètres.

Les murets de soutènement en déblais devront être décomposés en éléments successifs avec une largeur minimum de 1,80 mètre d'un seul tenant.

Clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80m.

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

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

- Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de telle manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.

Dispositions particulières :

- Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.
- Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les câbles EDF, téléphone, TV devront être posés en souterrain.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées,
- Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient correctement intégrés.
- Les toitures terrasses feront l'objet d'un traitement végétalisé ou d'un traitement de type accessible pour 30% de leur surface
- Aucune superstructure technique isolée, à l'exception des antennes, ne sera tolérée au dessus du plan de toiture. Les cheminées, conduits, machineries... devront être regroupés et intégrés dans des volumes dont le traitement devra s'apparenter à celui de la construction principale et constituer avec elle un ensemble homogène.
- Les clôtures : l'ossature sera obligatoirement constituée de montants métalliques à section carrée, rectangulaire, ronde ou triangulaire, ayant reçu un revêtement plastifié de couleur verte, et sans jambages de contreventement ou de renfort – le scellement se fera sans fondation dépassant le sol.
- Les aires de stationnement à l'air libre devront être traitées exclusivement en matériaux perméables.

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

Dispositions générales :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.
- 50% minimum du total des aires de stationnement créées sur l'unité foncière devront être abritées ou réalisées soit sous l'emprise des bâtiments, soit abrités sous pergola.
- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Dispositions particulières :

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

- Les constructions à usage d'habitation : 2 aires de stationnement par logement dont une couverte.
- Les commerces : 1 aire de stationnement pour 30 m² de plancher hors œuvre.

Pour le stationnement des deux roues, il sera exigé la création d'un local pour deux roues avec au minimum 50% des places réservées aux vélos et ayant les caractéristiques suivantes :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif

- 1 place deux roues par logement réalisé avec au minimum 2m² par place,
- une largeur pour l'accès au local de 2m minimum.

Pour les équipements universitaires et de formation :

- 1 place pour 12 personnes.

Pour les activités commerciales, de bureaux, de services, d'artisanat :

- 1 place pour 100m² de SP.

Pour les équipements collectifs sportifs et culturels :

- 1 place pour 30 visiteurs.

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

- **Tous secteurs :**

- Les espaces boisés classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantés de manière à préserver les arbres existants.
- Les espaces laissés libres de toute construction, à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts à raison d'un arbre de haute tige par 50m² d'espace vert.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre pour deux aires de stationnement,
- Les clôtures lorsqu'elles existent, devront être plantées de part et d'autre sous forme de massif végétal et sans alignement, à raison de : 1 sujet arbustif par 3m linéaire de clôture et d'1 arbre de haute tige par 6m linéaire de clôture.
- Les espaces plantés ou à planter, mentionnés aux documents graphiques, sont des espaces dans lesquels les constructions ne sont admises que dans la mesure où tout autre implantation s'avérerait impossible fonctionnellement ou techniquement ou bien serait dommageable pour le site.
- 50% de la superficie de l'unité foncière sera aménagée en espaces verts communs et plantés. Toutefois, pour l'implantation de serres horticoles de recherche, le pourcentage d'espace vert à conserver pourra être ramené à 30%.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher maximum autorisée est la suivante :

- **Secteur UPa** : 4 670m²
- **Secteur UPb** : 14 570 m²
- **Sous secteur UPb1** : 1160 m²

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

ZAC Sophia Antipolis
SECTEUR D'ACCEUIL D'EQUIPEMENT, D'ACTIVITES ET D'HABITAT LIE AU PARC DE SOPHIA
ANTIPOLIS

CARACTERE DE LA ZONE

Partie intégrante de la technopole de Sophia-Antipolis, la zone UR est principalement destinée à l'accueil d'activités liées à la recherche, d'activités tertiaires, de bureaux de service, d'équipements liés à l'enseignement à la formation, d'habitat destiné aux étudiants, chercheurs et enseignants, de loisirs et d'équipements collectifs.

Elle comprend un sous secteur URa d'accueil de l'habitat.

Le sous-secteur URa comprend pour partie une servitude de mixité sociale au titre de l'article L. 151-41 4° du Code de l'urbanisme (voir annexe 6 du PLU) ainsi qu'un périmètre défini en application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme obligeant à la réalisation de 20% des logements en logement en accession à la propriété à prix encadré défini conformément au PLH en vigueur

Elle recouvre la totalité des zones urbaines de la Z.A.C. "Sophia Antipolis" approuvée le 16 janvier 1974 octobre 1991 et dont le PAZ a fait l'objet de plusieurs modifications, respectivement en novembre 1979, avril 1981, juillet 1996, février 2001, juillet 2001, janvier 2002.

La zone UR comprend des secteurs soumis à des risques naturels dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme du PPRI, du projet de PPRIF et de la carte d'aléas annexés au P.L.U.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UR 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation sauf dans le sous secteur URa,
- Les constructions à usage industriel non liées à la recherche,
- Les affouillements et exhaussements autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux),
- Le stationnement isolé de caravanes,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, l'installation des résidences mobiles de loisirs visés aux articles R.111-30 à R.111-46 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme visé par l'arrêté préfectoral du 5 février 1981,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules,
- Les carrières,
- Les constructions et installations à usage agricole,
- Dans les zones soumises à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain et/ou d'incendies de forêt: toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles indiquées à l'article UR2 ci-dessous,

ARTICLE UR 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans ces secteurs (ainsi qu'à leur desserte, accès et réseaux).
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux avoisinants et permettre d'éviter des nuisances et dangers éventuels
- Dans les zones soumises à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain et/ou

d'incendies de forêt : toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions, prescriptions et la réglementation des différents documents des risques annexés et qui concernent la zone.

- Les programmes de logement compris dans un périmètre défini en application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme devront comprendre la réalisation de 20% des logements en accession à la propriété à prix encadré défini conformément au PLH en vigueur

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux conditions minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc.
- Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules automobiles ne peut prendre accès sur une piste cyclable, les pistes de défense de la forêt contre les incendies, les sentiers touristiques.
- Les voies d'accès privées ainsi que les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules, devront être réalisées en matériaux perméables.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, est interdit.

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

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau,

Assainissement des eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées ensuite :

- soit vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,

- soit en cas d'absence de réseau pluvial, rejetées dans un épandage dimensionné d'après une étude hydrogéologique basée sur une pluie de fréquence trentennale.

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

La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes aux prescriptions techniques indiquées dans les documents réglementaires municipaux en vigueur.

Divers

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UR 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UR 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter en limite des emprises.

Dans le sous-secteur URa, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des voiries doit être égale au minimum à 15 mètres.

ARTICLE UR 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être égale au minimum à 15 mètres.

Toutefois dans le Sous secteur URa :

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives, égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UR 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UR 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 40% de la surface du terrain,

ARTICLE UR 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure

- La hauteur des constructions est mesurée, en tous points des façades, à partir du niveau du sol naturel avant travaux, cheminée et autres superstructures incluses, jusqu'au niveau de l'égout du toit.

Hauteur absolue

- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 9 mètres et R+2
- Dans le secteur URa, la hauteur est fixée à 9 mètres. **Cependant, si le terrain présente une pente supérieure à 10%, il sera autorisé le dépassement de cette hauteur dans la limite d'1,5 mètre dans la limite de 15% de l'emprise au sol de la construction.**

Toutefois, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Talus et murets de soutènement

- les talus de remblai ou de déblai ne pourront dépasser 2,50 mètres
- Les murets de soutènement en déblais devront être décomposés en éléments successifs avec une largeur minimum de 1,80 mètres d'un seul tenant
- La hauteur totale en élévation des murets de soutènement successifs ne pourra excéder 10 mètres en remblai ou en déblai.

Clôtures

- Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 mètres.

ARTICLE UR 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de telle manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.

Dispositions particulières :

- Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.
- Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les câbles EDF, téléphone, TV devront être posés en souterrain.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées,
- Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient correctement intégrés.
- Les toitures terrasses feront l'objet d'un traitement végétalisé ou d'un traitement de type accessible pour 30% de leur surface de préférence en prolongement de locaux tels que; bureaux, salles de réunion, salles de formation, etc.
- Aucune superstructure technique isolée, à l'exception des antennes, ne sera tolérée au dessus du plan de toiture. Les cheminées, conduits, machineries, etc... devront être regroupés et intégrés dans des volumes dont le traitement devra s'apparenter à celui de la construction principale et constituer avec elle un ensemble homogène.
- Les clôtures : l'ossature sera obligatoirement constituée de montants métalliques à section carrée, rectangulaire, ronde ou triangulaire, ayant reçu un revêtement plastifié de couleur verte, et sans jambages de contreventement ou de renfort – le scellement se fera sans fondation dépassant le sol. Entre l'ossature, la clôture sera constituée d'un grillage plastifié de couleur verte à maille rectangulaire ou carrée. Le grillage ne pourra reposer sur un mur bahut ou un muret à sa jonction avec le sol.
- Signalétique : la signalétique devra être conforme à celle en vigueur sur l'ensemble du parc de Sophia Antipolis.
- Les aires de stationnement à l'air libre devront être traitées exclusivement en matériaux perméables.

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

Dispositions générales :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.
- 50% minimum du total des aires de stationnement créées sur l'unité foncière devront être abritées ou réalisées sous l'emprise des bâtiments. Cette règle s'applique uniquement aux extensions des constructions existantes.
- Pour les nouvelles constructions, 50% des places de stationnement au minimum devront être réalisées en sous-sol ou sous dalle.
- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Dispositions particulières :

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

- Les bureaux et les services : 1 aire de stationnement pour 25m² de plancher hors œuvre.
- Les activités tertiaires et de recherche : 1 aire de stationnement pour 25m² de plancher hors œuvre.
- Les établissements commerciaux : 1 aire de stationnement par tranche de 12m² de surface de vente.
- Les logements étudiants : 7 aires de stationnement pour 10 chambres
 - Les constructions à usage d'habitation, d'agrément ou de repos : 1,5 aires de stationnement par logement dont 50% couverte.
 - Le stationnement pour les logements locatifs sociaux est régi par l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme. Le nombre de place de stationnement requis est d'une place de stationnement par

logement locatif social.

- Les restaurants : 1,5 aire de stationnement pour 10m² de salle de restaurant. Les restaurant et cantine créés par une entreprise pour son personnel n'engendrent pas de places de stationnement.
- Les établissements de formation et de rencontre : 9 aires de stationnement pour 10 chambres et 1 aire pour 5 places d'accueil pour les salles de réunion.
- Les établissements d'enseignement : 1 aire de stationnement pour 4 personnes accueillies.

Pour le stationnement des deux roues, il sera exigé la création d'un local pour deux roues avec au minimum 50% des places réservées aux vélos et ayant les caractéristiques suivantes :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif

- 1 place deux roues par logement réalisé avec au minimum 2m² par place,
- une largeur pour l'accès au local de 2m minimum.

Pour les équipements universitaires et de formation :

- 1 place pour 12 personnes.

Pour les activités commerciales, de bureaux, de services, d'artisanat :

- 1 place pour 100m² de SP.

Pour les équipements collectifs sportifs et culturels :

- 1 place pour 30 visiteurs.

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

- Les espaces boisés classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantés de manière à préserver les arbres existants.
- Les espaces laissés libres de toute construction, à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts à raison d'un arbre de haute tige par 50m² d'espace vert.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre pour deux aires de stationnement.
- Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales.
- Les clôtures lorsqu'elles existent, devront être plantées de part et d'autre sous forme de massif végétal et sans alignement, à raison de : 1 sujet arbustif par 3m linéaire de clôture et d'1 arbre de haute tige par 6m linéaire de clôture.
- Les espaces plantés ou à planter, mentionnés aux documents graphiques, sont des espaces dans lesquels les constructions ne sont admises que dans la mesure où tout autre implantation s'avérerait impossible fonctionnellement ou techniquement ou bien serait dommageable pour le site.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UR 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher maximale autorisée est la suivante :

- **Zone UR :** 61 740m² hors sous secteur URa
- **Sous secteur URa :** 17 260 m²

Pour l'ensemble de la zone UR, la SP pourra être augmentée de 20% pour les nouvelles constructions ainsi que pour l'extension et la rénovation de constructions existantes à haute performance énergétique et environnementale.

La SP n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics, scolaires, sanitaires.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV

ZAC St Philippe 1
SECTEUR D'ACCEUIL DES ACTIVITES, DES LOISIRS ET DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS
LIES AU PARC DE SOPHIA ANTIPOLIS

CARACTERE DE LA ZONE

Partie intégrante de la technopole de Sophia-Antipolis, la zone UV est principalement destinée à l'accueil d'activités liées à la recherche, d'activités tertiaires, de bureaux de service, d'artisanat, d'équipements liés à l'enseignement à la formation, d'habitat destiné aux étudiants, chercheurs et enseignants, de loisirs, d'hébergement hôtelier et d'équipements collectifs.

Elle est composée de quatre secteurs comme indiqués ci-après :

- *Trois secteurs UVa, UVb et UVc destinés à accueillir les constructions à usage principal d'activités de recherche et tertiaires ainsi que l'habitat, l'hébergement et les installations nécessaires à l'accueil des étudiants, chercheurs et enseignants.*
- *Un secteur UVd destiné à accueillir les constructions à usage d'activités de recherche et tertiaires ainsi que les activités horticoles.*

Elle recouvre la totalité des zones urbaines de la Z.A.C. "Saint Philippe 1" approuvée le 28 juillet 1987 et dont le PAZ a fait l'objet de modifications approuvées le 28 juin 2000.

La zone UV comprend des secteurs soumis à des risques naturels dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme du PPRI, du projet de PPRIF et de la carte d'aléas annexés au P.L.U.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UV 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage industriel non liées à la recherche,
- Les affouillements et exhaussements autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux),
- Le stationnement isolé de caravanes,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, l'installation des résidences mobiles de loisirs visés aux articles R.111-30 à R.111-46 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme visé par l'arrêté préfectoral du 5 février 1981,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules,
- Les carrières,
- Dans les zones soumises à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain et/ou d'incendies de forêt : toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles indiquées à l'article UV2 ci-dessous,
- Les constructions à usage de serres horticoles et de recherche sauf dans le secteur UVd.

ARTICLE UV 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage, à la surveillance des occupations du sol admises dans les secteurs, à condition qu'elles soient intégrées au bâti et à raison d'un logement par parcelle et dans la limite de 5% de la SP autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans ces secteurs (ainsi qu'à leur desserte, accès et réseaux).
- Les installations classées liées à une activité agricole ou horticole, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux avoisinants et permettre d'éviter des nuisances et dangers éventuels

- Dans les zones soumises à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain et/ou d'incendies de forêt : toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions, prescriptions et la réglementation des différents documents des risques annexés et qui concernent la zone.

Secteur UVd :

les constructions à usage d'habitation

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux conditions minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc.
- Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules automobiles ne peut prendre accès sur une piste cyclable, les pistes de défense de la forêt contre les incendies, les sentiers touristiques.
- Les voies d'accès privatives ainsi que les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules, devront être réalisées en matériaux perméables.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, est interdit.

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

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau,

Assainissement des eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.
- Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées ensuite :
 - soit vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
 - soit en cas d'absence de réseau pluvial, rejetées dans un épandage dimensionné d'après une étude hydrogéologique basée sur une pluie de fréquence trentennale.
 En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes aux prescriptions techniques indiquées dans les documents réglementaires municipaux en vigueur.

Divers

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UV 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UV 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments et les infrastructures doivent s'implanter à une distance égale à :

Secteurs UVa, UVb et UVc :

- le long du RD 504 : 15 mètres minimum de la limite de la ZAC, toutefois les aires de stationnement et les voiries de desserte qui y sont liées pourront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite de la ZAC.
- 5 mètres minimum de l'emprise de la voie secondaire
- 5 mètres minimum de l'emprise des emplacements réservés

Secteur UVd :

- le long du RD 504 : 15 mètres minimum de la limite de la ZAC, toutefois les aires de stationnement et les voiries de desserte qui y sont liées pourront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite de la ZAC.
- 13 mètres minimum de l'axe de la voirie primaire

ARTICLE UV 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter, soit, à une distance des limites de la zone au moins égale à 5 mètres, soit en mitoyenneté lorsqu'elles s'adossent à une construction existante.

ARTICLE UV 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UV 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UV 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur des constructions est mesurée, en tous points des façades, à partir du niveau du sol naturel avant travaux, cheminée et autres superstructures incluses, jusqu'au niveau de l'égout du toit.

Hauteur absolue :

La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder :

- **Secteur UVa** : 12 mètres.
- Cependant, lorsque la construction sera implantée dans l'emprise indiquée au document d'orientation particulière, la hauteur mesurée à l'aplomb du fond du vallon pourra être portée à 17 mètres.
- **Secteur UVb** : 9 mètres et cote maximale 123,50 NGF
- **Secteur UVc** : 9 mètres
- **Secteur UVd** : 12 mètres

Toutefois, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Talus et murets de soutènement :

- les talus de remblai ou de déblai ne pourront dépasser 2,50 mètres
- Les murets de soutènement en déblais devront être décomposés en éléments successifs avec une largeur minimum de 1,80 mètre d'un seul tenant

Clôtures :

- Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80m.

ARTICLE UV 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**Dispositions générales :**

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de telle manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.

Dispositions particulières :

- Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.
- Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les câbles EDF, téléphone, TV devront être posés en souterrain.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées,
- Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient correctement intégrés.
- Les toitures terrasses feront l'objet d'un traitement végétalisé ou d'un traitement de type accessible pour 30% de leur surface de préférence en prolongement de locaux tels que; bureaux, salles de réunion, salles de formation, etc.
- Aucune superstructure technique isolée, à l'exception des antennes, ne sera tolérée au dessus du plan de toiture. Les cheminées, conduits, machineries, etc... devront être regroupés et intégrés dans des volumes dont le traitement devra s'apparenter à celui de la construction principale et constituer avec elle un ensemble homogène.
- Les clôtures : l'ossature sera obligatoirement constituée de montants métalliques à section carrée, rectangulaire, ronde ou triangulaire, ayant reçu un revêtement plastifié de couleur verte, et sans jambages de contreventement ou de renfort – le scellement se fera sans fondation dépassant le sol. Entre l'ossature, la clôture sera constituée d'un grillage plastifié de couleur verte à maille rectangulaire ou carrée. Le grillage ne pourra reposer sur un mur bahut ou un muret à sa jonction avec le sol.
- Signalétique : la signalétique devra être conforme à celle en vigueur sur l'ensemble du parc de Sophia Antipolis.
- Les aires de stationnement à l'air libre devront être traitées exclusivement en matériaux perméables.

ARTICLE UV 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**Dispositions générales :**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.
- 50% minimum du total des aires de stationnement créées sur l'unité foncière devront être réalisées, soit sous l'emprise des bâtiments, soit abrités sous pergola. Cette règle s'applique uniquement aux constructions nouvelles et pour la part de stationnement liée directement aux extensions des constructions existantes.

- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Dispositions particulières :

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

- Les bureaux et les services : 1 aire de stationnement pour 25m² de plancher hors œuvre.
- Les activités tertiaires et de recherche : 1 aire de stationnement pour 25m² de plancher hors œuvre.
- Les établissements industriels, artisanaux ou de stockage : 1 aire de stationnement pour 50m² de plancher hors œuvre.
- Les établissements hôteliers : 9 aires de stationnement pour 10 chambres et 1 aire de stationnement pour 5 places d'accueil, pour les salles de réunion.

Pour le stationnement des deux roues, il sera exigé la création d'un local pour deux roues avec au minimum 50% des places réservées aux vélos et ayant les caractéristiques suivantes :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif

- 1 place deux roues par logement réalisé avec au minimum 2m² par place,
- une largeur pour l'accès au local de 2 mètres minimum.

Pour les équipements universitaires et de formation :

- 1 place pour 12 personnes.

Pour les activités commerciales, de bureaux, de services, d'artisanat :

- 1 place pour 100m² de SP.

Pour les équipements collectifs sportifs et culturels :

- 1 place pour 30 visiteurs.

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

Tous secteurs :

- Les espaces boisés classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantés de manière à préserver les arbres existants.
- Les espaces laissés libres de toute construction, à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts à raison d'un arbre de haute tige par 50m² d'espace vert.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre pour deux aires de stationnement,
- Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales
- Les clôtures lorsqu'elles existent, devront être plantées de part et d'autre sous forme de massif végétal et sans alignement, à raison de : 1 sujet arbustif par 3 mètres linéaire de clôture et d'1 arbre de haute tige par 6 mètres linéaire de clôture.
- Les espaces plantés ou à planter, mentionnés aux documents graphiques, sont des espaces dans lesquels les constructions ne sont admises que dans la mesure où toute autre implantation s'avérerait impossible fonctionnellement ou techniquement ou bien serait dommageable pour le site.
- 50% de la superficie de l'unité foncière sera aménagée en espaces verts communs et plantés. Toutefois, pour l'implantation de serres horticoles de recherche, le pourcentage d'espace vert à conserver pourra être ramené à 30%.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UV 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher maximum autorisée est la suivante :

- **Sous secteurs UVa, UVb et UVc** : 95 000m²,
- **Sous secteur UVd** : 48 000m²

Pour l'ensemble de la zone UV, la SP pourra être augmentée de 20% pour les nouvelles constructions ainsi que pour l'extension et la rénovation de constructions existantes à haute performance énergétique et environnementale.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UW

ZAC Saint Philippe II
SECTEUR D'ACCEUIL DES ACTIVITES ET D'HABITAT LIES AU PARC DE SOPHIA ANTIPOLIS

CARACTERE DE LA ZONE

Partie intégrante de la technopole de Sophia-Antipolis, la zone UW est principalement destinée à l'accueil d'activités liées à la recherche, d'activités tertiaires, de bureaux, de service, de commerces, d'équipements liés à l'enseignement à la formation, d'habitat destiné aux étudiants, chercheurs et enseignants, de loisirs, d'hébergement hôtelier et d'équipements collectifs.

Elle est composée de trois secteurs et de sous secteurs comme indiqué ci-après :

- *Un secteur UWa est destiné à accueillir les activités liées à la recherche, les activités tertiaires, les bureaux, les services, les constructions à usage d'habitation des étudiants, chercheurs et enseignants et les installations qui leur sont nécessaires (résidence service,...), les équipements collectifs destinés aux étudiants, chercheurs et enseignants (locaux de documentation, salles d'expositions, lieux de rencontres, ..). Il comprend trois sous secteurs UWa1, UWa2 et UWa3. Le sous-secteur UWa2 est destiné à accueillir également les constructions à usage d'habitations. La zone UWa comprend une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° (correspondant à l'ancien article L123-2 b) du code de l'urbanisme.*
- *Un secteur UWb destiné à accueillir les constructions à usage d'activités de recherche et d'activités tertiaires ainsi que les commerces, les services, les constructions à usage d'habitation des étudiants, chercheurs et enseignants et les installations qui leur sont nécessaires (résidence service,...). Les constructions à usage d'hôtellerie et de résidence de tourisme. Il comprend deux sous secteurs UWb1 et UWb2.*
- *Un secteur UWI destiné à accueillir les constructions à usage d'habitation et des équipements collectifs. Il comprend six sous secteurs : UWI1, UWI2, UWI3, UWI4, UWI5 et UWI6.*

Elle recouvre la totalité des zones urbaines de la Z.A.C. "Saint Philippe II" approuvée le 30 octobre 1991 et dont le PAZ a fait l'objet de trois modifications, respectivement en date du 29 juin 1994, du 24 juillet 1994 et du 18 novembre 2002.

La zone UW comprend des secteurs soumis à des risques naturels dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme des PPR et de la carte d'aléas, annexés au P.L.U.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UW 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage industriel non liées à la recherche,
- Les affouillements et exhaussements autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux),
- Le stationnement isolé de caravanes,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, l'installation des résidences mobiles de loisirs visés aux articles R.111-30 à R.111-46 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme visé par l'arrêté préfectoral du 5 février 1981,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules,
- Les carrières,
- Les constructions et installations à usage agricole,
- Dans les zones soumises à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain et/ou d'incendies de forêt: toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles indiquées à l'article UW2 ci-dessous,

ARTICLE UW 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage, à la surveillance des occupations du sol admises dans les secteurs, à condition qu'elles soient intégrées au bâti et à raison d'un logement par parcelle et dans la limite de 5% de la SP autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans ces secteurs (ainsi qu'à leur desserte, accès et réseaux).
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition que soient mises-en-œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux avoisinants et permettre d'éviter des nuisances et dangers éventuels
- Dans les zones soumises à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain et/ou d'incendies de forêt : toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions, prescriptions et la réglementation des différents documents des risques annexés et qui concernent la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux conditions minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc.
- Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules automobiles ne peut prendre accès sur une piste cyclable, les pistes de défense de la forêt contre les incendies, les sentiers touristiques.
- Les voies d'accès privées ainsi que les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules, devront être réalisées en matériaux perméables.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, est interdit.

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

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau,

Assainissement des eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.
- Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées ensuite :
 - soit vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
 - soit en cas d'absence de réseau pluvial, rejetées dans un épandage dimensionné d'après une étude hydrogéologique basée sur une pluie de fréquence trentennale.
 En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public

d'assainissement des eaux usées.
La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes aux prescriptions techniques indiquées dans les documents réglementaires municipaux en vigueur.

Divers

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UW 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UW 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance égale à :

- **Sous secteurs UWa1, UWa2 et UWa3 :**
 - 20 mètres minimum de l'axe de la chaussée au nord de la RD504
 - 10 mètres minimum de l'axe de la chaussée de l'avenue de Roumanille
 - Autres voies : les constructions peuvent s'implanter à l'alignement.
- **Sous secteurs UWb1, UWb2 :**
 - 15 mètres de l'axe de la chaussée au nord de la RD504
 - 10 mètres de l'axe de la chaussée de l'avenue de Roumanille
 - Autres voies : à 5 mètres minimum par rapport à l'emprise publique.
- **Sous secteurs UW11, UW12, UW13 et UW14 :**
 - 15 mètres minimum de l'axe de la chaussée au nord de la RD504
 - 10 mètres minimum de l'axe de l'avenue de Roumanille
 - 6 mètres minimum de l'axe des voies de desserte.
- **Sous secteur UW15 :**
 - 15 mètres de l'axe de la chaussée au nord de la RD504
 - 6 mètres de l'axe des autres voies publiques.

ARTICLE UW 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Sous secteurs UWa1 et UWa2 :**
 - Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.
- **Sous secteur UWa3 :**
 - Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies : Non réglementé
 - Implantations par rapport aux limites de fond de propriété : les bâtiments doivent s'implanter à l'intérieur de l'emprise définie par la courbe de niveau 125NGF et reportée sur le document graphique.
- **Sous secteurs UWb1 et UWb2 :**
Non réglementé.
- **Sous secteurs UW11, UW12, UW13 et UW14 :**
 - Les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou bien à une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives, égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 8 mètres.
- **Sous secteurs UW15 et UW16 :**
 - Les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou bien à une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UW 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UW 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UW 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure

- La hauteur des constructions est mesurée, en tous points des façades pris à la verticale, à partir du niveau du sol naturel avant travaux, jusqu'au niveau de l'égout du toit.
- Toutefois, dans le **sous secteur UWb2**, la hauteur est mesurée en tous points des façades du sol restitué par les espaces publics prévus et notamment la place publique au cœur du centre de vie, jusqu'au niveau de l'égout du toit.

Hauteur absolue

- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder :
 - **Sous secteurs UWa1, UWI3** : 10 mètres et R+2
 - **Sous secteur UWa2** : 14 mètres
 - **Sous secteur UWa3** : 12 mètres et R+3
 - **Sous secteurs UWb1, UWI1, UWI2 et UWI4** : 13 mètres et R+3
 - **Sous secteur UWb2** : 10 mètres et R+2, toutefois, pour des raisons architecturales, la hauteur pourra être dépassée sur 20% de l'emprise bâtie, sans dépasser la cote NGF 132.
 - **Sous secteur UWI5** : 7 mètres et R+1
 - **Sous secteur UWI6** : 7 mètres, avec une tolérance de 3 mètres sur 20% de l'emprise bâtie, sans dépasser la cote NGF 150. Pour les équipements publics la hauteur est limitée à 9 mètres.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Talus et murets de soutènement

- La hauteur totale en élévation des murets de soutènement successifs ne pourra excéder 10 mètres en remblai ou en déblai.

Clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 mètres.

ARTICLE UW 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de telle manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.

Dispositions particulières :

- Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.
- Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les câbles EDF, téléphone, TV devront être posés en souterrain.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées,
- Les panneaux solaires et les panneaux photovoltaïques sont admis,
- Les toitures terrasses feront l'objet d'un traitement végétalisé ou d'un traitement minéral (gravillons et pierres). Aucune superstructure technique isolée, à l'exception des antennes, ne sera tolérée au dessus du plan de toiture. Les cheminées, conduits, machineries, etc... devront être regroupés et intégrés dans des volumes dont le traitement devra s'apparenter à celui de la construction principale et constituer avec elle un ensemble homogène.
- Les clôtures : l'ossature sera obligatoirement constituée de montants métalliques à section carrée, rectangulaire, ronde ou triangulaire, ayant reçu un revêtement plastifié de couleur verte, et sans jambages de contreventement ou de renfort – le scellement se fera sans fondation dépassant le sol. Entre l'ossature, la clôture sera constituée d'un grillage plastifié de couleur verte à maille rectangulaire ou carrée. Le grillage ne pourra reposer sur un mur bahut ou un muret à sa jonction avec le sol.
- Signalétique : la signalétique devra être conforme à celle en vigueur sur l'ensemble du parc de Sophia Antipolis.
- Les aires de stationnement à l'air libre devront être traitées exclusivement en matériaux perméables.

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

Dispositions générales :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.
- 50% minimum du total des aires de stationnement créées sur l'unité foncière devront être abritées ou réalisées sous l'emprise des bâtiments.
- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Dispositions particulières :

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

- Les bureaux et les services : 1 aire de stationnement pour 25m² de plancher hors œuvre.
- Les activités tertiaires et de recherche : 1 aire de stationnement pour 25m² de plancher hors œuvre.
- Les établissements commerciaux : 1 aire de stationnement par tranche de 12m² de surface de vente.
- Les logements étudiants : 7 aires de stationnement pour 10 chambres.
- Les constructions à usage d'habitation, d'agrément ou de repos : 2 aires de stationnement par logement dont une couverte.

- Les restaurants : 1,5 aire de stationnement pour 10m² de salle de restaurant. Les restaurant et cantine créés par une entreprise pour son personnel n'engendrent pas de places de stationnement.
- Les établissements de formation et de rencontre : 9 aires de stationnement pour 10 chambres et 1 aire pour 5 places d'accueil pour les salles de réunion.
- Les établissements d'enseignement : 1 aire de stationnement pour 4 personnes accueillies.

Pour le stationnement des deux roues, il sera exigé la création d'un local pour deux roues avec au minimum 50% des places réservées aux vélos et ayant les caractéristiques suivantes :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif

- 1 place deux roues pour 4 logements réalisés avec au minimum 2m² par place,
- une largeur pour l'accès au local de 2m minimum.

Pour les équipements universitaires et de formation :

- 1 place pour 12 personnes.

Pour les activités commerciales, de bureaux, de services, d'artisanat :

- 1 place pour 100m² de SP.

Pour les équipements collectifs sportifs et culturels :

- 1 place pour 30 visiteurs.

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

Dans le cas d'opérations comprenant plusieurs types d'occupations du sol, il pourra être tenu compte, pour le calcul du nombre de places de stationnement à réaliser d'un coefficient de foisonnement. Ce coefficient devra faire l'objet d'une notice jointe au permis de construire pour justifier la fréquentation des établissements.

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

Tous secteurs :

- Les espaces boisés classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantés de manière à préserver les arbres existants.
- Les espaces laissés libres de toute construction, à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts à raison d'un arbre de haute tige par 50m² d'espace vert.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre pour 4 aires de stationnement,
- Les clôtures lorsqu'elles existent, devront être plantées de part et d'autre sous forme de massif végétal et sans alignement, à raison de : 1 sujet arbustif par 3m linéaire de clôture et d'1 arbre de haute tige par 6m linéaire de clôture.
- Les espaces plantés ou à planter, mentionnés aux documents graphiques, sont des espaces dans lesquels les constructions ne sont admises que dans la mesure où tout autre implantation s'avérerait impossible fonctionnellement ou techniquement ou bien serait dommageable pour le site.

Sous secteur UW11 :

- 25% de la superficie de l'unité foncière sera aménagée en espaces verts communs et plantés. Ne seront pris en compte dans le calcul que les surfaces d'un seul tenant d'au moins 200 m².

Sous secteur UWa1 et UWa2 :

- 30% de la superficie de l'unité foncière sera aménagée en espaces verts communs et plantés.
Ne seront pris en compte dans le calcul que les surfaces d'un seul tenant d'au moins 200 m².

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UW 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- la surface de plancher maximum autorisée est la suivante :
 - **Sous secteur UWa1** : 54 000m²
 - **Sous secteur UWa2** : 35 000m²
 - **Sous secteur UWa3** : 5 000m²
 - **Sous secteur UWb1** : 8 000m²
 - **Sous secteur UWb2** : 16 000m² dont :
 - 6 200m² de commerce
 - 5 000m² de logements étudiants
 - 2 500m² de bureaux
 - 2 300m² de logements
 - **Sous secteur UW11** : 25 750m² dont 750m² d'équipements publics
 - **Sous secteur UW12** : 6 000m²
 - **Sous secteur UW13 et UW14** : 9 700m²
 - **Sous secteur UW15** : 15 400m² dont 4 300 m² d'équipements
 - **Sous secteur UW16** : 11 200m² dont 700m² d'équipements

Sur chaque sous secteur, une tolérance de + ou – 5% sera admise par rapport aux surfaces indiquées dans les répartitions, dans la limite de la SP maximale autorisée.

Pour l'ensemble de la zone UW, la SP pourra être augmentée de 20% pour les nouvelles constructions ainsi que pour l'extension et la rénovation de constructions existantes à haute performance énergétique et environnementale.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

ZAC Eganaude
SECTEUR D'ACCUEIL DES ACTIVITES LIEES AU PARC DE SOPHIA ANTIPOLIS

CARACTERE DE LA ZONE

Partie intégrante de la technopole de Sophia-Antipolis, la zone UX est principalement destinée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, de bureaux, d'enseignement et de formation, l'hébergement liés aux activités de formation et d'enseignement, les équipements de sport et de loisirs, les hôtels et l'hébergement liés aux activités de sport et loisirs, les équipements collectifs socio-culturels.

Elle est composée de six sous secteurs : UXa, UXb, UXc, UXd, UXe et UXf.

Le secteur UXa est principalement destiné aux activités de sports et loisirs ainsi que toutes les installations et constructions d'hôtellerie et d'hébergement qui leur sont liés.

Elle recouvre la totalité des zones urbaines de la Z.A.C. " Eganaude" approuvée le 21 octobre 1983 dont le PAZ a été modifié par délibération du Conseil Municipal le 4 Août 1999.

La zone UX comprend des secteurs soumis à des risques naturels dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme des PPR et de la carte d'aléas, annexés au P.L.U.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article UX2,
- Les affouillements et exhaussements autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux),
- Le stationnement isolé de caravanes,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, l'installation des résidences mobiles de loisirs visés aux articles R.111-30 à R.111-46 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme visé par l'arrêté préfectoral du 5 février 1981,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules,
- Les carrières,
- Dans les zones soumises à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain et/ou d'incendies de forêt : toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles indiquées à l'article UX2 ci-dessous.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'hébergement,
- Les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage, à la surveillance des installations admises ci-dessus
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux avoisinants et permettre d'éviter des nuisances et dangers éventuels
- Les affouillements et exhaussements du sol, liés aux occupations et utilisations du sol admises dans ces secteurs (ainsi qu'à leur desserte, accès et réseaux).
- Dans les zones soumises à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain et/ou d'incendies de forêt : toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions, prescriptions et la réglementation des différents documents des risques annexés et qui concernent la zone.
- Les franchissements aériens ou souterrains des voiries à condition qu'ils soient intégrés au paysage et qu'ils ne nuisent pas à la circulation des véhicules.

Secteur UXa :

- Les établissements hôteliers et de restauration,
- Les constructions à usage d'habitation liées aux activités d'enseignement et de formation autorisées dans le secteur, notamment celles destinées à l'hébergement des élèves, étudiants, stagiaires et leurs accompagnants.
- Les constructions à usage d'enseignement et leurs annexes.
- Les constructions à usage d'activités sportives, ludiques et leurs annexes.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE UX 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux conditions minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc.
- Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules automobiles ne peut prendre accès sur une piste cyclable, les pistes de défense de la forêt contre les incendies, les sentiers touristiques.
- Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules automobiles ne peut avoir une largeur de plateforme ou chaussée inférieure à : 3,50 mètres et ne comporter de virage inférieur à 11 mètres de rayon, ni passage sous porche inférieur à 3,50 mètres de hauteur.
- Les voies d'accès privatives ainsi que les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules, devront être réalisées en matériaux perméables.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, est interdit.

ARTICLE UX 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :**Assainissement des eaux usées**

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau,

Assainissement des eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.
 - Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées ensuite :
 - soit vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
 - soit en cas d'absence de réseau pluvial, rejetées dans un épandage dimensionné d'après une étude hydrogéologique basée sur une pluie de fréquence trentennale.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes aux prescriptions techniques indiquées dans les documents réglementaires municipaux en vigueur.

Divers

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter au minimum à une distance de 8 mètres de l'alignement des voies.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou bien à une distance au moins égales à 8 mètres des mêmes limites.

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de l'unité foncière.

ARTICLE UX 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**Conditions de mesure**

- La hauteur des constructions est mesurée, en tous points des façades, à partir du niveau du sol naturel avant travaux, jusqu'au niveau de l'égout du toit.

Hauteur absolue

La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder :

- **Secteurs UXa, UXb et UXd**: 9 mètres avec une tolérance à 12,5 mètres sur 20% de l'emprise bâtie.
- **Secteur UXc** : 12,5 mètres avec une tolérance à 14,5 mètres sur 20% de l'emprise bâtie.
- **Secteur UXe** : 10 mètres avec une tolérance à 12,5 mètres sur 20% de l'emprise bâtie.
- **Secteur UXf** : 9 mètres.

Talus et murets de soutènement

- Les talus de remblais ne pourront dépasser 2,50 mètres
- Les murets de soutènement en déblais devront être décomposés en éléments successifs avec une largeur minimum de 1,80 mètre de plateforme
- La hauteur totale en élévation des murets de soutènement successifs ne pourra excéder 10 mètres en remblai ou en déblai.

Clôtures

- Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 mètres.
- Pour les constructions d'intérêt collectif, les clôtures auront une hauteur maximale de 2,50 mètres.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée, notamment pour des raisons de sécurité, autour des installations sportives admises dans la zone.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de telle manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.

Dispositions particulières :

- Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.
- Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les câbles EDF, téléphone, TV devront être posés en souterrain.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées,
- Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient correctement intégrés.
- Les toitures terrasses feront l'objet d'un traitement végétalisé ou d'un traitement de type accessible pour 30% de leur surface de préférence en prolongement de locaux tels que; bureaux, salles de réunion, salles de formation, etc.
- Aucune superstructure technique isolée, à l'exception des antennes, ne sera tolérée au dessus du plan de toiture. Les cheminées, conduits, machineries, etc... devront être regroupés et intégrés dans des volumes dont le traitement devra s'apparenter à celui de la construction principale et constituer avec elle un ensemble homogène.
- Les clôtures : l'ossature sera obligatoirement constituée de montants métalliques à section carrée, rectangulaire, ronde ou triangulaire, ayant reçu un revêtement plastifié de couleur verte, et sans jambages de contreventement ou de renfort – le scellement se fera sans fondation dépassant le sol. Entre l'ossature, la clôture sera constituée d'un grillage plastifié de couleur verte à maille rectangulaire ou carrée. Le grillage ne pourra reposer sur un mur bahut ou un muret à sa jonction avec le sol.
- Signalétique : la signalétique devra être conforme à celle en vigueur sur l'ensemble du parc de Sophia.
- Les aires de stationnement à l'air libre devront être traitées exclusivement en matériaux perméables.

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

Dispositions générales :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.
- Le tiers du nombre de places de stationnement imposé devra être abrités ou réalisés sous l'emprise des bâtiments.

Dispositions particulières :

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

- Les bureaux et les services, ainsi que pour les activités tertiaires : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher
- Les activités de recherche et d'enseignements: 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher
- Les constructions à usage industriel : 0,85 aire de stationnement par emploi ou par tranche de 50m² de surface de plancher, la norme retenue étant celle qui est la plus favorable à la création du plus grand nombre d'aires. De plus, les aires de stationnement sur l'unité foncière doivent être suffisantes pour les véhicules de livraison, de service et des visiteurs.
- Les établissements commerciaux : 1 aire de stationnement par tranche de 30m² de surface de plancher et 1 place par tranche de 15m² pour les surfaces commerciales de plus de 500m² de surface de plancher.

- Les constructions à usage d'habitation, d'agrément ou de repos : 2 aires de stationnement par logement
- Les restaurants : 1,5 aire de stationnement pour 10m² de salle de restaurant. Les restaurants et cantines créés par une entreprise pour son personnel n'engendrent pas de places de stationnement.
- Les établissements d'hébergement : 9 aires de stationnement pour 10 chambres et 1 aire pour 5 places d'accueil pour les salles de réunion.
- Les activités sportives : 1,5 aire de stationnement pour 400m² de surface de terrain de sports.
Pour les piscines : 1,5 aire pour 10m² de plan d'eau couvert.

Pour le stationnement des deux roues, il sera exigé la création d'un local pour deux roues avec au minimum 50% des places réservées aux vélos et ayant les caractéristiques suivantes :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif

- 1 place deux roues par logement réalisé avec au minimum 2m² par place,
- une largeur pour l'accès au local de 2m minimum.

Pour les équipements universitaires et de formation :

- 1 place pour 12 personnes.

Pour les activités commerciales, de bureaux, de services, d'artisanat :

- 1 place pour 100m² de SP.

Pour les équipements collectifs sportifs et culturels :

- 1 place pour 30 visiteurs.

N.B. La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Dans le cas d'opérations comprenant plusieurs types d'occupation du sol, il pourra être tenu compte, pour le calcul du nombre de places de stationnement à réaliser, d'un coefficient de foisonnement (voir dispositions générales au Titre 1). Ce coefficient devra faire l'objet d'une notice jointe au permis de construire pour justifier la fréquentation des établissements.

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

- Les espaces boisés classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- 50% des aires de stationnement créées en surface devront être végétalisées ou couvertes.
- Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantés de manière à préserver les arbres existants.
- Les espaces laissés libres de toute construction, à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte, stationnement, et cours de récréation des établissements scolaires, doivent être aménagés en espaces verts à raison d'un arbre de haute tige par 50m² d'espace vert.
- 20 % au moins de la superficie des terrains doit être aménagée en espaces verts plantés.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre pour deux places de stationnement dont la plantation doit être adaptée à la nature du projet, et du site (ainsi qu'à l'architecture des bâtiments existants). - Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales.
- Les clôtures lorsqu'elles existent, devront être plantées de part et d'autre sous forme de massif végétal et sans alignement, à raison de : 1 sujet arbustif par 3m linéaire de clôture et d'1 arbre de haute tige par 6m linéaire de clôture.
- Les espaces plantés ou à planter, mentionnés aux documents graphiques, sont des espaces dans lesquels les constructions ne sont admises que dans la mesure où tout autre implantation s'avérerait impossible fonctionnellement ou techniquement ou bien serait dommageable pour le site.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher maximum autorisée est la suivante :

- **Secteur UXa :** 26 000 m²
- **Secteurs UXb et UXd :** 55 000 m²
- **Secteur UXc :** 12 300 m²
- **Secteurs UXe et UXf :** 31 800 m²

Tous secteurs (à l'exclusion du secteur UXa) :

- **Habitations :** La surface totale de plancher des constructions à usage d'habitation autorisée ne pourra excéder 5% de la surface de plancher admise dans chaque secteur

Tous secteurs :

- **Equipements collectifs :** non réglementé.

Pour l'ensemble de la zone UX, la surface de plancher pourra être augmentée de 20% pour les nouvelles constructions ainsi que pour l'extension et la rénovation de constructions existantes à haute performance énergétique et environnementale.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

ZAC Funel
SECTEUR D'ACCEUIL DES ACTIVITES LIEES AU PARC DE SOPHIA ANTIPOLIS

CARACTERE DE LA ZONE

Partie intégrante de la technopole de Sophia-Antipolis, la zone UY est principalement destinée à l'accueil d'activités tertiaires, de services et de recherche, d'enseignement, de formation et de séminaires.

Elle est composée de quatre sous secteurs : UYa, UYb, UYc et UYd qui se distinguent par leur localisation et/ou par la destination ou les hauteurs maximales des constructions autorisées.

Les secteurs UYb et UYc accueillent également des constructions agricoles et horticoles.

Le secteur UYd accueille également de l'hébergement directement lié aux activités de d'enseignement, de formation et de séminaires.

Elle recouvre la totalité des zones urbaines de la Z.A.C. de Funel approuvée le 4 juillet 1984 dont le PAZ a été modifié au mois de mars 1994.

La zone UY comprend des secteurs soumis à des risques naturels dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme des PPR et de la carte d'aléas, annexés au P.L.U.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article UY2,
- Les constructions à usage industriel non liées à la recherche, l'artisanat et le commerce,
- Les affouillements et exhaussements autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux),
- Le stationnement isolé de caravanes,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, l'installation des résidences mobiles de loisirs visés aux articles R.111-30 à R.111-46 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme visé par l'arrêté préfectoral du 5 février 1981,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules,
- Les carrières,
- Dans les zones soumises à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain et/ou d'incendies de forêt : toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles indiquées à l'article UY2 ci-dessous,
- Les constructions à usage de serres horticoles et de recherche ainsi que les installations classées liées à l'activité agricole ou horticole sauf celles indiquées à l'article UY2.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage, à la surveillance des occupations du sol admises dans ces secteurs
- Les affouillements et exhaussements du sol, liés aux occupations et utilisations du sol admises dans ces secteurs (ainsi qu'à leur desserte, accès et réseaux).
- Dans les zones soumises à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain et/ou d'incendies de forêt : toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions, prescriptions et la réglementation des différents documents des risques annexés et qui concernent la zone.

Dans les secteurs UYb et UYc :

- Les constructions à usage de serres horticoles et de recherche,
- Les installations classées liées à une activité agricole ou horticole, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux avoisinants et permettre d'éviter des nuisances et dangers éventuels.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux conditions minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc.
- Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules automobiles ne peut prendre accès sur une piste cyclable, les pistes de défense de la forêt contre les incendies, les sentiers touristiques.
- Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules automobiles ne peut avoir une largeur de plateforme ou chaussée inférieure à : 3,50 mètres et ne comporter de virage inférieur à 11 mètres de rayon, ni passage sous porche inférieur à 3,50 mètres de hauteur.
- Les voies d'accès privatives ainsi que les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules, devront être réalisées en matériaux perméables.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, est interdit.

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

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau,

Assainissement des eaux pluviales

- Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées ensuite :
 - soit vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
 - soit en cas d'absence de réseau pluvial, rejetées dans un épandage dimensionné d'après une étude hydrogéologique basée sur une pluie de fréquence trentennale.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes aux prescriptions techniques indiquées dans les documents réglementaires municipaux en vigueur.

Divers

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UY 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter en dehors des espaces à planter et espaces boisés classés figurant le long des voies.

ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou bien à une distance au moins égales à 5 mètres des mêmes limites.

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions, des aires de stationnement à l'air libre, des voiries internes et des cours de service, ne peut excéder 40% de la superficie de l'îlot de propriété.
- Toutefois, **dans les secteurs UYb et UYc**, l'emprise au sol des constructions à usage horticole pourra occuper au maximum 60% de la superficie de l'îlot de propriété.

ARTICLE UY 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**Conditions de mesure**

- La hauteur des constructions est mesurée, en tous points des façades, à partir du niveau du sol naturel avant travaux, cheminée et autres superstructures incluses, jusqu'au niveau de l'égout du toit.

Hauteur absolue

- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder :
 - **Secteur UYb** : 7 mètres.
 - **Secteurs UYa, UYc et UYd** : 9 mètres avec une tolérance à 12 mètres sur 30% de l'emprise bâtie à condition que le projet s'inscrive dans un plan de composition d'ensemble portant sur l'ensemble de l'unité foncière concernée.

Talus et murets de soutènement

- Les talus de remblai ou de déblai ne pourront dépasser 2,50 mètres
- Les murets de soutènement en déblais devront être décomposés en éléments successifs avec une largeur minimum de 1,80 mètre d'un seul tenant
- La hauteur totale en élévation des murets de soutènement successifs ne pourra excéder 10 mètres en remblai ou en déblai.

Clôtures

- Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80m.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de telle manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.

Dispositions particulières :

- Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.
- Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les câbles EDF, téléphone, TV devront être posés en souterrain.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées,
- Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient correctement intégrés.
- Les toitures terrasses feront l'objet d'un traitement végétalisé ou d'un traitement de type accessible pour 30% de leur surface de préférence en prolongement de locaux tels que; bureaux, salles de réunion, salles de formation, etc.
- Aucune superstructure technique isolée, à l'exception des antennes, ne sera tolérée au dessus du plan de toiture. Les cheminées, conduits, machineries, etc... devront être regroupés et intégrés dans des volumes dont le traitement devra s'apparenter à celui de la construction principale et constituer avec elle un ensemble homogène.
- Les clôtures : l'ossature sera obligatoirement constituée de montants métalliques à section carrée, rectangulaire, ronde ou triangulaire, ayant reçu un revêtement plastifié de couleur verte, et sans jambages de contreventement ou de renfort – le scellement se fera sans fondation dépassant le sol. Entre l'ossature, la clôture sera constituée d'un grillage plastifié de couleur verte à maille rectangulaire ou carrée. Le grillage ne pourra reposer sur un mur bahut ou un muret à sa jonction avec le sol.
- Signalétique : la signalétique devra être conforme à celle en vigueur sur l'ensemble du parc de Sophia Antipolis.
- Les aires de stationnement à l'air libre devront être traitées exclusivement en matériaux perméables.

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

Dispositions générales :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.
- 25% minimum du total des aires de stationnement créées sur l'unité foncière devront être abritées ou réalisées sous l'emprise des bâtiments. Toutefois, pour les opérations qui représentent plus de 5 000m² de SP, le ratio est porté à 50%.
- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Dispositions particulières :

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

- Les constructions à usage de bureaux : 1 aire de stationnement par emploi ou par tranche de 25m² de plancher hors œuvre.
- Les établissements commerciaux : 1 aire de stationnement par tranche de 30m² de surface de plancher et 1 place par tranche de 15m² pour les surfaces commerciales de plus de 500m² de surface de plancher.
- Les constructions à usage d'habitation, d'agrément ou de repos : 2 aires de stationnement par logement.
- Les restaurants : 1,5 aire de stationnement pour 10m² de salle de restaurant. Les restaurant et cantine créés par une entreprise pour son personnel n'engendrent pas de places de stationnement.
- Les établissements de formation et de rencontre : 9 aires de stationnement pour 10 chambres et 1 aire pour 5 places d'accueil pour les salles de réunion.

Pour le stationnement des deux roues, il sera exigé la création d'un local pour deux roues avec au minimum 50% des places réservées aux vélos et ayant les caractéristiques suivantes :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif

- 1 place deux roues par logement réalisé avec au minimum 2m² par place,
- une largeur pour l'accès au local de 2m minimum.

Pour les équipements universitaires et de formation :

- 1 place pour 12 personnes.

Pour les activités commerciales, de bureaux, de services, d'artisanat :

- 1 place pour 100m² de SP.

Pour les équipements collectifs sportifs et culturels :

- 1 place pour 30 visiteurs.

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

- Les espaces boisés classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- 50% des aires de stationnement créées en surface devront être végétalisés ou couvertes.
- Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantés de manière à préserver les arbres existants.
- Les espaces laissés libres de toute construction, à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts à raison d'un arbre de haute tige par 50m² d'espace vert.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre pour deux aires de stationnement,
- Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales.
- Les clôtures lorsqu'elles existent, devront être plantées de part et d'autre sous forme de massif végétal et sans alignement, à raison de : 1 sujet arbustif par 3m linéaire de clôture et d'1 arbre de haute tige par 6m linéaire de clôture.
- Les espaces plantés ou à planter, mentionnés aux documents graphiques, sont des espaces dans lesquels les constructions ne sont admises que dans la mesure où tout autre implantation s'avérerait impossible fonctionnellement ou techniquement ou bien serait dommageable pour le site.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher maximum autorisée dans la zone UY est fixée à 54 800 m².

Pour l'ensemble de la zone UY, la SP pourra être augmentée de 20% pour les nouvelles constructions ainsi que pour l'extension et la rénovation de constructions existantes à haute performance énergétique et environnementale.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

SECTEUR D'ACCUEIL DES ACTIVITES ECONOMIQUES, SERVICES ET EQUIPEMENTS

CARACTERE DE LA ZONE

Elle correspond à un secteur d'accueil des activités industrielles, artisanales, commerciales, d'entrepôts, d'équipements et de services.

Elle comprend :

- *un secteur UZa, incluant Biot 3000 et la verrerie de Biot. Il est principalement destiné à l'accueil d'activités artisanales, commerciales et d'hébergement touristique,*
- *un secteur UZb, correspondant au pôle d'activités à vocation nautique des Prés. Ce secteur fait l'objet d'un secteur à l'étude au titre de l'article L 151-41 5° (correspondant à l'ancien article L 123-2a) du code de l'urbanisme et d'orientations d'aménagement.*

La zone UZ comprend des secteurs soumis à des risques naturels (incendie et inondation) dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme des PPR et de la carte d'aléas, annexés au P.L.U.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation quand elles ne répondent pas aux conditions fixées à l'article UZ2, ci-dessous.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux autres que ceux indiqués à l'article UZ2 ci-dessous,
- Les affouillements et exhaussements autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux),
- Le stationnement isolé de caravanes,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, l'installation des résidences mobiles de loisirs visés aux articles R.111-30 à R.111-46 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme visé par l'arrêté préfectoral du 5 février 1981,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules.
- Les constructions et installations à usage agricole,
- Dans le périmètre d'étude défini en application de l'article L151-41 5° (correspondant à l'ancien article L123-2 a)) et figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m² de SP,

Secteur UZa

- Les constructions à usage industriel autres que celles indiquées à l'article UZ2 ci-dessous,

Secteur UZb :

- Les constructions à usage d'hébergement touristique ou hôtelier.

ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans les zones non aedificandi figurant sur le plan de zonage et correspondant aux risques majeurs d'inondation et/ou de mouvements de terrain : toutes les occupations et utilisations du sol

non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions, prescriptions et la réglementation des PPR figurant en annexe n°8,

- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone. Ces constructions à usage d'habitation devront être intégrées dans un bâtiment artisanal, industriel ou commercial.
- La restauration et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans les limites fixées à l'article UZ14.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux et leurs extensions, si elles sont directement liées et nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
- Dans les zones soumises à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain et/ou d'incendies de forêt : toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions, prescriptions et la réglementation des différents documents des risques annexés et qui concernent la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour les secteurs résidentiels limitrophes.

Secteur UZa

- Les constructions à usage industriel lorsqu'elles sont directement liées à une activité existante dans le secteur et à condition de leur intégration harmonieuse dans le paysage.
- Conformément à l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. » il est défini que tout local, situé en rez-de-chaussée, actuellement dédié au commerce sur le Centre Commercial Biot 3000, sis route de la Mer, ne pourra pas faire l'objet d'un changement de destination, sauf vers les sous-destinations suivantes : artisanat, commerce de détail et restauration.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc.
- Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules automobiles ne peut avoir une largeur inférieure à 5 mètres de plate-forme.
- Les voies nouvelles, en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement d'un diamètre de 15 m minimum à la bordure du trottoir,

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

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau,
- L'évacuation d'eaux usées traitées ou non traitées, dans les rivières, cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires

en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées ensuite :

- soit vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
 - soit en cas d'absence de réseau pluvial, rejetées dans un épandage dimensionné d'après une étude hydrogéologique basée sur une pluie de fréquence trentennale.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes aux prescriptions techniques indiquées dans les documents réglementaires municipaux en vigueur.

Divers

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UZ 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Le long de la RD4, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'axe de la voie d'au moins 15 mètres.

En zone UZa, les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement projeté, ou à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement projeté.

En zone UZb, les bâtiments et les infrastructures doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement existant ou projeté.

ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et au minimum à 5 m, des limites séparatives.

En cas de création de servitudes de cours communes, la distance entre deux constructions situées de part et d'autre de la limite séparative ne pourra pas être inférieure à 5 m.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas des restaurations ou de surélévation sans création d'emprise au sol supplémentaire des bâtiments existants. Dans ce cadre, l'emprise de la construction existante faisant l'objet de la restauration ou de la surélévation devra être respectée.

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

Non réglementé.

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Secteur UZ a : L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 60 %.

Secteur UZ b : L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 50%.

Pour les équipements publics admis dans la zone, l'emprise au sol

n'est pas réglementée. **ARTICLE UZ 10 - HAUTEURS MAXIMALES**

DES CONSTRUCTIONS Hauteur absolue :

La hauteur des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement du niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant ou le niveau du sol existant avant travaux) jusqu'à l'égout du toit.

En cas d'affouillement de terrain nécessaire à l'implantation des constructions, la hauteur est mesurée à partir du sol après affouillement lorsque le terrain initial n'est pas reconstitué.

Secteur UZa :

Elle ne peut excéder 7 mètres et R+1 avec une possibilité de surélévation à 9 mètres et R+2 sur 50% de l'emprise du dernier niveau de la construction.

Secteur UZb :

Elle ne peut excéder 9 mètres.

La surélévation des constructions :

La surélévation des constructions ou parties de construction édifiées à moins de 5 m des limites séparatives est interdite.

Tous secteurs :

- **Clôtures** : la hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2,00 mètres au dessus du sol naturel.
- **Murs de soutènement** : les murs de soutènement ne peuvent excéder une hauteur de 1,50 mètre.

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

Dispositions générales :

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de telle manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.

Dispositions particulières :

- Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Les constructions annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux.
- L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit en couverture.
- Des dispositions devront être prises pour intégrer les éléments de superstructure en saillie, tels que les locaux techniques ou machineries, conduits et gaines, etc.
- Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Dans tous les cas, les clôtures constituées d'un mur bahut surmonté d'un grillage et doublé d'une haie, sont la règle.
- Les câbles EDF, téléphone, TV devront être posés en souterrain.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.

Sont interdits :

- Les antennes et paraboles sur les façades et les balcons.
- Les enrochements cyclopéens pour les soutènements,

Nota : les enseignes font l'objet d'une réglementation spécifique au titre du règlement communal de publicité.

ARTICLE UZ 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**Dispositions générales :**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Dispositions particulières :

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

- Les entrepôts et locaux industriels et artisanaux : 1 place de stationnement pour 100 m² de SP, plus 1 aire pour les poids lourds par tranche de 500 m² de SP.
- Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone : 2 places de stationnement par logement.
- Les bureaux : une place pour 25 m² de surface de plancher de bureaux,
- Les établissements commerciaux :
 - une place de stationnement pour 30 m² de SP pour les créations, extensions et reconstructions d'établissements inférieurs à 500 m² de SP
 - une place de stationnement pour 12 m² de SP affectée à la vente pour les établissements commerciaux supérieurs à 500 m² de SP et une aire de stationnement poids lourd par tranche de 800 m² de SP.
- Les hôtels et restaurants : une place par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant,
- Les établissements recevant du public : 1 place pour 4 personnes accueillies.

Pour le stationnement des deux roues, il sera exigé la création d'un local pour deux roues avec au minimum 50% des places réservées aux vélos et ayant les caractéristiques suivantes :

Pour les activités admises dans la zone : 1 place pour 100m² de SP

N.B. La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

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

- Les espaces boisés classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme,
- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 80 m² de terrain. Les arbres devront être regroupés en bosquet quand leur espèce le permet.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre pour deux aires de stationnement.
- Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales.
- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises à l'article UZ 1, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

Secteur UZa :

- 40 % minimum de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts.
- Les éléments paysagers à préserver au titre de l'article L151-19 (correspondant à l'ancien article L.123-1-5 III 2°) du code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage doivent être conservés. Toutefois, des coupes ou l'abattage d'arbres peuvent être réalisés à condition qu'ils soient justifiés pour des raisons de sécurité et que, dans tous les cas, chaque arbre soit remplacé par une espèce identique en taille (hauteur) et couronne végétale.

Dans ces éléments de paysage à préserver :

- sont autorisés les accès privés à condition que leur aménagement n'entraîne pas l'abattage

des arbres existants. Si pour des raisons techniques ou phytosanitaires, les arbres existants devraient être abattus, ils devront être remplacés nombre pour nombre par des sujets d'au moins 2 mètres de hauteur.

- dans les sites de restanques, les murs de pierres situés hors de l'emprise des constructions et des voies et accès privatifs ne pourront être détruits. Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage,...).

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La restauration et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes sont limitées à 20% de la SP existante.

Les constructions nouvelles, à usage d'habitation autorisées dans la zone, sont limitées à une surface de plancher maximale de 150m².

TITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES
(ZONES A)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond aux zones agricoles de la commune. Sont classés dans cette zone les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

1- Hors des zones soumises à des risques naturels mouvements de terrain :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites et notamment :

- L'extraction des terres, les carrières,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules, les décharges,
- Les établissements industriels non directement liés à l'activité agricole,

2- Dans les zones soumises à des risques naturels :

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées à l'article A2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1- Hors des zones soumises à des risques naturels mouvements de terrain :

A condition qu'elles soient directement nécessaires à l'exploitation agricole :

- Les constructions à usage agricole nécessaires aux activités de la zone;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole de la zone;
- Les constructions ou installations ou ouvrages techniques y compris ceux relevant de la réglementation des installations classées.

2- Dans les zones soumises à des risques naturels :

Les occupations et utilisations du sol qui sont autorisées au paragraphe 1 de l'article A2, à condition qu'elles soient autorisées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

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

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Et notamment, toute construction doit être accessible au matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article A 2 peuvent être alimentées soit

par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

Assainissement :

- Toute construction ou installation nouvelle requérant un raccordement au réseau doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement quand celui-ci existe,
- Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle, ou autonome regroupé (commun à plusieurs habitations). Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Le traitement des eaux pluviales devra se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur. Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

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

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5 mètres.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives et 2 mètres pour les serres.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur en tous points des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

Règles de hauteur applicables :

La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

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

Non réglementé.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 4
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES

(ZONES N)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

- *La zone N délimite les zones naturelles et les zones forestières. Ce sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.*
- *Cette zone comprend 6 sous secteurs :*
 - *Secteur Nb correspond aux secteurs NDa et NDb de la ZAC Eganaude ;*
 - *Secteur Nc, correspond au site de la carrière existante ;*
 - *Secteur Nd correspond au secteur NDc et NDd de la ZAC Eganaude et au secteur NDa de la ZAC Saint Philippe 1 ;*
 - *Secteur Ne qui correspond aux espaces à dominante naturelle où existent déjà des constructions éparpillées et qui présente un intérêt patrimonial et paysager (Domaine des Aspres) ;*
 - *Secteur Ni qui correspond au camping de l'Eden ;*
 - *Secteur Ng qui correspond aux terrains de golf.*

La zone N fait l'objet d'orientations d'aménagement sur le secteur des Bâchettes.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage d'hébergement sauf celles décrites à l'article N2 ci-dessous et toutes les autres occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2, sont interdites.

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

- Les ouvrages et infrastructures nécessaires à la mise en sécurité des espaces, des biens et des personnes face aux risques naturels et notamment de lutte contre les incendies.
- Les installations, ouvrages, aménagements et infrastructures nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, à condition qu'ils respectent le milieu naturel existant, et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques, y compris les carrières pour le curage des cours d'eau.
- Les aménagements et les installations nécessaires à la mise en valeur des sites en milieu naturel, ainsi que les stationnements qui leur sont nécessaires, à condition que ces aménagements respectent le milieu naturel existant et ne dénaturent pas, de par leur localisation et leur aspect, le caractère des lieux.
- Dans les secteurs concernés par les dispositions du PPRI, du PPRIF et de la carte d'aléas, annexés, toutes les occupations et utilisation de sol autorisées doivent respecter les dispositions et la réglementation des P.P.R. ainsi que des dispositions de la carte d'aléas qui concernent la zone.

Secteur Nb

- Les terrains et aménagements de sports et de loisirs, en milieu naturel, ainsi que les stationnements et les infrastructures et bâtiments annexes qui y sont liés y compris la restauration
- Les constructions destinées à accueillir des services annexes, y compris la restauration, lorsqu'elles sont liées à des équipements sportifs ou socio éducatifs.

Secteur Nc

- Les constructions à usage industriel et d'entrepôt directement liées et nécessaire à l'activité de la carrière, dans la limite indiquée à l'article N 14 ci-après.
- Les ouvrages techniques, directement liés et nécessaires à l'activité de la carrière.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'activité de carrière et à sa desserte (accès et réseaux) et au stationnement.
- Les aires de stationnement et les équipements d'infrastructure directement liés et nécessaires à l'activité de carrière.

Secteur Nd

- Les constructions et équipements liés aux équipements d'assainissement : station de relèvement, station de pompage, lagunage, dans les limites indiquées à l'article N14 ci-après

Secteurs Ne

- Les travaux d'entretien, la réhabilitation
- Les hébergements hôteliers dans le cadre des constructions existantes et de leur extension limitée tel qu'indiqué ci-dessus,
- Les ouvrages, installations et constructions annexes directement liés à l'entretien et à la valorisation des jardins existants

Secteurs Ng

- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes nécessaires et directement liées aux activités golfiques;
- Les constructions, aménagements et installations liés et nécessaires aux activités golfiques, notamment les affouillements et exhaussements de sols, les infrastructures et stationnements qui y sont liés.
- Les plans d'eau.

Secteur Ni

- Le camping caravaning,
- Les installations liées et nécessaires aux aires de jeux de sports et loisirs,
- Les travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments existants qui sont liés au camping caravaning, sans extension de ceux-ci.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un gêne ou un risque pour la circulation, est interdit.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle, requérant une alimentation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux constructions et occupations du sol bénéficiant d'autorisations administratives de captage individuel.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle admise à l'article N2 et requérant un système d'assainissement, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau. Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de façon à pouvoir être débranchés pour raccordement de la construction au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.
- L'évacuation des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux et cours d'eau.

Assainissement des eaux pluviales

- Les eaux de ruissellement naturel
Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.
- Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées ensuite :
 - soit vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
 - soit en cas d'absence de réseau pluvial, rejetées dans un épandage dimensionné d'après une étude hydrogéologique basée sur une pluie de fréquence trentennale.
 En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
 La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes aux prescriptions techniques indiquées dans les documents réglementaires municipaux en vigueur.

Divers :

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions admises doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 8m.
- Toutefois, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 20 mètres de l'axe de la Brague.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur et au minimum à 5 m, des limites séparatives.
- Toutefois, le long de la Brague : les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 20 mètres de l'axe de la Brague.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Hauteur :

- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies dans les dispositions générales, ne peut excéder 7 mètres.
- La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 2,50 mètres
- La hauteur des ouvrages techniques, des pylônes et des antennes n'est pas réglementée.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

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

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

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

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

Les espaces boisés classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

- Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre pour deux aires de stationnement.
- Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales.
- Les éléments paysagers à préserver au titre de l'article L151-19 (correspondant à l'ancien article L.123-1-5 III 2°) du code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage doivent être conservés. Toutefois, des coupes ou l'abattage d'arbres peuvent être réalisés à condition qu'ils soient justifiés pour des raisons de sécurité et que, dans tous les cas, chaque arbre soit remplacé par une espèce identique en taille (hauteur) et couronne végétale.
Dans ces éléments de paysage à préserver :
 - sont autorisés les accès privés à condition que leur aménagement n'entraîne pas l'abattage des arbres existants. Si pour des raisons techniques ou phytosanitaires, les arbres existants devraient être abattus, ils devront être remplacés nombre pour nombre par des sujets d'au moins 2 mètres de hauteur.
 - dans les sites de restanques, les murs de pierres situés hors de l'emprise des constructions et des voies et accès privés ne pourront être détruits. Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage,...).

Secteur Ne :

- Les dispositions géométriques conditionnant la composition des jardins ordonnancés du parc du domaine des Aspres, ainsi que les essences plantées devront être conservées ou remplacées à l'identique.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Aucune extension, même mesurée, des constructions existantes n'est autorisée.