

Commune
Les Adrets
de l'Estérel



Plan **L**ocal
d' **U**rbanisme

Pièce n°4 : Règlement



*PLU prescrit le 17/09/2012
PLU arrêté le 30/10/2019
PLU approuvé le --/--/20--*



DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DES ADRETS-DE-L'ESTEREL

PLAN LOCAL D'URBANISME



4. REGLEMENT

4.1. Règlement écrit

Elaboration du PLU :

Prescription par délibération du Conseil Municipal en date du 17 septembre 2012

Arrêt par délibération du Conseil Municipal en date du 30 octobre 2019

Approbation par délibération du Conseil Municipal en date du

SOMMAIRE

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES..... 4

TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....22

ZONE UA..... 23

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL..... 23

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 25

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL..... 30

ZONE UB 32

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL..... 32

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 33

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL..... 39

ZONE UC 41

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL..... 41

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 42

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL..... 48

ZONE UD 50

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL..... 50

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 52

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL..... 58

TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....60

ZONE 1AU 61

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL..... 61

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 63

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL..... 68

ZONE 1AUE..... 70

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	70
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	71
SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.....	75
ZONE 2AU	76
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	76
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	77
SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL.....	82
<u>TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....</u>	<u>83</u>
ZONE A.....	84
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	84
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	85
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	89
<u>TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE</u>	<u>91</u>
ZONE N	92
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	92
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	93
SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.....	97
<u>ANNEXES AU REGLEMENT</u>	<u>98</u>
ANNEXE 1 : VOIE EN IMPASSE.....	99
ANNEXE 2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	101
ANNEXE 3 : HAUTEUR	102
ANNEXE 4 : ZONE A.....	103
ANNEXE 5 : ELEMENTS REMARQUABLES DU L.151-19.....	104
ANNEXE 6 : TERRASSE DE TOITURE	109

TITRE 1

Dispositions générales

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune des Adrets de l'Estérel.

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION REGLEMENTAIRE

Conformément aux dispositions de l'article L. 152-1 du Code de l'Urbanisme :

- L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan est conforme au **règlement** et à **ses documents graphiques**.
- Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les dispositions du présent règlement se substituent aux dispositions du chapitre I, du titre I, du livre 1er du Code de l'Urbanisme, à l'exception de l'article L 424-1 du Code de l'Urbanisme et des dispositions dont le maintien en vigueur est prévu à l'article R 111-1.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques, notamment celles relatives :

- Aux périmètres visés à l'article R.151-52 (périmètre du site classé, servitudes d'utilité publique, périmètre de droit de préemption, annexes sanitaires...) qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, dans les annexes.
- Aux périmètres protégés au titre de la loi du 2 mai 1930 relative aux monuments naturels et aux sites, et figurés dans les annexes.
- Aux périmètres protégés, au titre de la loi du 31 décembre 1913, autour des monuments historiques le cas échéant.
- Aux servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols, figurant en annexe.

Par ailleurs, toutes constructions et occupations du sol restent soumises à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière de droit des tiers, de construction, d'hygiène et de sécurité, de protection du patrimoine archéologique, ...

Enfin, il est précisé que chacune des dispositions du présent règlement, y compris celles relatives au coefficient d'emprise au sol, ne s'applique que dans les limites fixées par les autres règles.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées avec leurs secteurs sur les documents graphiques et repérées par la nomenclature suivante :

1. Les zones urbaines, dites zones « U » auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 2, sont :

- **La zone UA** correspondant aux centres-anciens avec deux secteurs :
 - o Le secteur UAh du hameau des Mendiguons ;

- Le secteur UAhi du hameau des Gabriels soumis au risque incendie.
- **La zone UB** d'habitat dense avec un secteur :
 - Le secteur UBa principalement dédié à des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
- **La zone UC** d'habitat pavillonnaire de densité modérée ;
- **La zone UD** d'habitat pavillonnaire de densité faible avec trois secteurs :
 - Le secteur UDa correspondant aux 5 lotissements du Domaine de Séguret ;
 - Le secteur UDc spécifique au camping.
 - Le secteur UDr présentant un risque géologique. ;

2. Les zones à urbaniser, dites zones « AU » auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 3, sont :

- **La zone 1AU comprenant 3 secteurs**
 - Le secteur 1AUC situé au quartier de l'église.
 - Le secteur 1AUD situé au quartier de l'église
 - Le secteur 1AUDi soumise au risque incendie ;
- **La zone 1AUE** à vocation économique ;
- **La zone 2AU** d'urbanisation future aujourd'hui inconstructible avec 2 secteurs :
 - Le secteur **2AUi** soumis au risque incendie.
 - Le secteur **2AUPi** faisant l'objet d'une protection paysagère plus forte et soumise au risque incendie ;

3. Les zones agricoles, dites zones « A » auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 4, sont :

- **La zone A** dédiée aux constructions nécessaires à l'activité agricole avec un secteur :
 - Le secteur Ai fortement soumis au risque incendie.

4. Les zones naturelles et forestières, dites zones « N » auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 5, sont :

- La zone N généralement inconstructible avec deux secteurs :
 - Le secteur Ne dédié aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif ;
 - Le secteur Nsp dédié aux équipements de sport.

5. Les documents graphiques comportent également :

- Des terrains classés espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L.113-1 et suivant du Code de l'Urbanisme ;
- Des éléments remarquables du patrimoine ponctuel ou linéaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général,
- Des périmètres faisant l'objet d'orientation d'aménagement sectoriel.

ARTICLE 4 – CONTENU DU REGLEMENT

Chaque zone comporte un corps de règles en seize articles :

- Article 1 -** Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 -** Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 -** Desserte et accès
- Article 4 -** Desserte par les réseaux
- Article 5 -** Superficie minimale des terrains constructibles, abrogé par la loi ALUR
- Article 6 -** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées
- Article 7 -** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 -** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 -** Emprise au sol des constructions
- Article 10 -** Hauteur maximale des constructions
- Article 11 -** Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article 12 -** Stationnement
- Article 13 -** Espaces libres et plantations
- Article 14 -** Coefficient d'occupation du sol, abrogé par la loi ALUR
- Article 15 -** Obligations imposées aux constructeurs en matière de performance énergétique et environnementale

- Article 16 -** Obligations imposées aux constructeurs en matière d'infrastructures et de réseaux de communications numériques

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES – EXTENSIONS - REHABILITATIONS

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements 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 (Article L.152-3 du code de l'urbanisme).

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. (Article L.153-2 du code de l'urbanisme).

Dans le cas où la construction n'est pas conforme à une (ou plusieurs) règle(s) de la zone dans laquelle elle est située, les travaux - soumis à déclaration ou permis de construire – sont autorisés, dès lors qu'ils sont sans incidence sur le volume existant, qu'ils n'ont pas pour effet de changer la vocation d'origine du bâtiment, et qu'ils améliorent la conformité de la construction vis-à-vis des règles qu'elle méconnaît.

Ne peuvent être autorisés les travaux ayant pour effet de rendre une construction existante non conforme aux règles du PLU, par exemple les travaux ayant pour conséquence de rendre le nombre de places de stationnement inférieur à celui qui est imposé par le règlement. Cette règle s'applique même si ces travaux ne sont soumis ni à permis de construire ni à déclaration préalable.

ARTICLE 6 – APPLICATION DES REGLES AU REGARD DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

ARTICLE 7 – RECONSTRUCTION DE LOCAUX A LA SUITE D'UN SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit suite à un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans est admise, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, excepté dans les deux cas suivants :

- quand le bâtiment se trouve dans un emplacement réservé ;
- quand il a été détruit par un risque de grande ampleur qui était à l'origine du classement en zone inconstructible au présent PLU de la zone concernée.

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

Lorsqu'un bâtiment sinistré se situe en zone rouge « R », en zones à enjeux de type En1 et de type En1 indicé, la reconstruction de celui-ci devra respecter les dispositions du PPRIF approuvé le 30 janvier 2015 :

- En zone rouge R : la reconstruction d'un bâtiment endommagé ou détruit pour un autre motif qu'un feu de forêt est admise sous réserve de réduire la vulnérabilité de celui-ci par la mise en conformité avec les dispositions constructives générales du règlement du PPRIF ;
- En zone rouge R : la reconstruction d'un bâtiment endommagé ou détruit par un feu de forêt est admise sous réserve de réduire la vulnérabilité de celui-ci par la mise en conformité avec l'ensemble des dispositions du règlement du PPRIF et que le projet de reconstruction ne porte pas atteinte à la sécurité publique ;
- En zones à enjeux de type En1 et de type En1 indicé : la reconstruction d'un bâtiment endommagé ou détruit est admise sous réserve de réduire la vulnérabilité de celui-ci par la mise en conformité avec les dispositions constructives générales du règlement du PPRIF.

ARTICLE 8 – OUVRAGES TECHNIQUES

- Sauf impossibilité dûment justifiée, tout projet de construction à usage d'activités ou de logement en immeuble collectif intégrera dans le corps de bâtiment les armoires d'interface entre public et privé, telles que celles pour le gaz et l'électricité, les armoires de télécommunications, câbles, armoire de signalisation, transformateur, locaux poubelles pour collecte sélective ainsi que toutes autres réservations au bénéfice de l'interface public/privé.
- En ce qui concerne les ouvrages de grande hauteur, notamment les antennes ou les relais de télécommunication, ils peuvent être autorisés, à titre exceptionnel, en dépassement des hauteurs fixées par le présent règlement. Ils devront cependant s'inscrire dans le site de telle manière qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux dans toute la mesure du possible, compatible avec les impératifs techniques qui en conditionnent l'installation. En conséquence, il appartiendra au pétitionnaire de justifier son choix d'implantation, et à l'autorité administrative

de lui imposer toutes prescriptions de nature à sauvegarder au mieux la qualité du site environnant.

- Les ouvrages techniques des services publics et/ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 16 du règlement des différentes zones du PLU.

ARTICLE 9 - DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS (PUBLIQUES OU PRIVEES) NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

- Les dispositions des articles 3 à 16 prévues dans toutes les zones du présent règlement, ne sont pas applicables aux constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, excepté les articles 7 et 8 et lorsqu'une règle est définie pour cette destination.

ARTICLE 10 - CONSTRUCTIONS EN SOUS-SOL

- Les constructions réalisées en sous-sol peuvent être refusées si elles sont susceptibles :
 - de rendre plus onéreuse ou plus difficile la réalisation d'un ouvrage public ;
 - de porter atteinte au bon équilibre ou à la qualité la nappe phréatique.
- Malgré les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines, mais dans le respect des autres prescriptions du règlement, notamment celles relatives aux accès et aux espaces plantés, les constructions en sous-sol peuvent être autorisées dans les bandes de retrait par rapport aux limites séparatives et dans la bande de retrait par rapport à l'alignement de la voie ; dans cette hypothèse, le pétitionnaire fera son affaire des mesures techniques à prendre pour assurer la sécurité de l'ensemble des fonds voisins.

ARTICLE 11 - AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL

Les opérations importantes d'affouillement et d'exhaussement du sol peuvent être autorisées sur présentation d'une étude d'intégration du projet dans le site et sous réserve de respecter les conditions normales de stabilité des terres et des matériaux.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

En application de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y

compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret.

ARTICLE 13 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

1. Voies bruyantes

En application des arrêtés préfectoraux du 27 mars 2013 et du 1^{er} août 2014 portant approbation de la révision sonore des infrastructures de transports terrestres du réseau routier national du département du Var, les constructions situées aux abords des infrastructures de transports terrestres, dans les faisceaux de bruit définis ci-dessous, doivent faire l'objet d'une isolation acoustique.

Numéro	Nom du tronçon	Origine	Fin	Catégorie	Largeur secteur en mètre affecté
A8	A8 :91	Limite Fréjus	Sortie D837	1	300
A8	A8 :92	Limite Fréjus	Sortie D837	1	300
A8	A8 :93	Péage	Limite Tanneron	1	300
A8	A8 :94	Péage	Limite Tanneron	1	300
A8	A8 :95	Péage	Limite Tanneron	1	300
D37	D37 :9	Début zone 70	300 m après début zone 70	3	100
D37	D37 :10	300 après début zone 70	RD837	3	100
D387	D37 :10	RD37	A8	3	100

Ces faisceaux de bruit sont reportés sur les documents graphiques.

Les bâtiments à construire situés dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre le bruit extérieur. Ces prescriptions sont fixées par l'arrêté du 30 mai 1996 et la circulaire du 25 juillet 1996 (pour les bâtiments d'habitation), et 3 arrêtés ainsi qu'une circulaire pris le 25 avril 2003 pour les établissements d'enseignement, de santé et les hôtels. Ces textes ont été codifiés aux articles L.571-10 et R.571-32 à R.571-43 du code de l'environnement qui réglementent le classement des infrastructures de transport terrestre.

Les constructeurs doivent doter leurs bâtiments d'un isolement acoustique adapté aux bruits de l'espace extérieur, et notamment des voies bruyantes existantes ou en projet (Article L.571-10 du Code de l'Environnement).

Les infrastructures de transport terrestre sont classées en fonction de leur niveau sonore, à partir duquel sont déterminés des secteurs de nuisances. L'isolation phonique des constructions nouvelles implantées dans ces secteurs doit être déterminée selon leur exposition sonore.

2. Zones de risques liées à la sismicité

L'intégralité du territoire communal étant située dans une zone de sismicité niveau 3 d'aléa modéré, sont applicables les dispositions du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010. L'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de

la classe dite « à risque normal » relatifs à la prévention du risque sismique. (Dans le nouveau zonage, il y a 5 niveaux >> 1 = Très faible, 2 = Faible, 3 = Modéré, 4 = Moyen et 5 = Fort).

Pour toute information sur le risque sismique, il conviendra de se reporter à l'annexe 8.4 de dossier de PLU.

3. Le PPRIF

Un Plan de Prévention des Risques Incendies de forêts approuvé par Arrêté Préfectoral, le 30 janvier 2015, est applicable sur le territoire communal. Ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent PLU.

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

Intégration des dispositions du PPRIF dans le règlement d'urbanisme du PLU.

Le PPRIF classe le territoire des Adrets de l'Estérel en quatre types de zones :

- **R : zone rouge** : zones correspondant à un niveau d'aléa moyen à très élevé ne présentant pas d'enjeux particuliers, mais aussi zones non directement exposées au risque où certaines occupations ou utilisations du sol pourraient aggraver celui-ci ou en créer de nouveaux. Les phénomènes peuvent y atteindre une grande ampleur au regard des conditions d'occupation et les contraintes de lutte y sont également importantes. En règle générale, ces zones sont inconstructibles.
- **En1 : zone de risque fort à très fort** : ce zonage est appliqué à des zones bâties pour lesquelles toute forme d'extension de l'urbanisation existante est proscrite, en raison d'un aléa le plus souvent élevé ou très élevé et qui sont non défendables.
- **En1 indicé : zone de risque fort à très fort en attente d'équipements**. Ce zonage est appliqué à des zones bâties ou non bâties pour lesquelles la constructibilité future est proscrite en raison d'un aléa le plus souvent élevé ou très élevé et d'une défendabilité actuelle insuffisante mais a priori améliorable. Il est affiché la présence des constructions existantes et la possibilité pour les propriétaires de reconstruire après sinistre sous certaines conditions.
- **En2 : zone de risque modéré à fort**. Ce zonage est appliqué à des zones bâties ou non bâties sur lesquelles est admise une constructibilité future sous réserve de prise en compte d'un certain nombre de prescriptions. Certaines formes d'occupation du sol sont néanmoins proscrites en raison du niveau de danger (certains ERP, certaines ICPE, campings.....).
- **En3 : zone de risque faible à modéré**. Ce zonage est appliqué à des zones bâties ou non bâties sur lesquelles est admise une constructibilité future sous réserve de prise en compte d'un certain nombre de prescriptions.

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

Pour tout projet de construction en zone à risque, il est de la responsabilité de son propriétaire de prévoir et de s'assurer de sa mise en sécurité, en prenant toutes les mesures techniques appropriées pour se prémunir contre le risque d'incendie de forêt ou pour en limiter les conséquences, et en particulier en respectant les dispositions constructives du PPRIF (Pièce annexe n°8.1 du dossier de PLU).

Dans toutes les zones à risque, ces dispositions sont obligatoires pour tout bâtiment nouveau. Toutefois, en zone En3, les constructions annexes nouvelles (telles que garages, abris de jardin, locaux techniques pour les piscines) éloignées de plus de 4 mètres d'une construction existante ne sont pas soumises à ces dispositions.

4. Risques mouvements de terrain /

Le territoire communal est concerné par un risque mouvements de terrain liés à plusieurs phénomènes et principalement au ravinement dans les roches métamorphiques tels les micaschistes. Il convient de se référer à l'annexe 8.5 du dossier de PLU qui identifie les secteurs exposés au risque. Il est préconisé dans ces secteurs exposés de réaliser une étude de sol préalablement à toute construction.

5. Aléa retrait/gonflement des argiles

La commune des Adrets de l'Estérel est concernée par un risque de retrait-gonflement d'argiles. En fonction des conditions météorologiques, les sols argileux peuvent varier de volume à la suite d'une modification de leur teneur en eau : retrait en période de sécheresse, puis gonflement au retour des pluies. Ce phénomène est susceptible d'entraîner des dégâts importants et coûteux sur les constructions : fissures des murs, des soubassements, des cloisons, distorsions des portes et fenêtres, décollement des bâtiments annexes, dislocation des dallages, etc. ... Une étude géotechnique et une étude de structure sont recommandées préalablement à la réalisation de la construction projetée afin de déterminer les meilleures parades à la manifestation de ces phénomènes.

En l'absence de PPR approuvé, les recommandations du Bureau de Recherches Géologiques et Minières en matière de règles de constructibilité sont annexées au règlement du PLU les recommandations figurent à l'annexe 8.2 et 8.3 du dossier de PLU

ARTICLE 14 – ENTREES DE VILLE

Conformément aux dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés de la Commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Une étude de dérogation, à la règle des 100 mètres, a été réalisée au droit de la future zone d'activité économique 1AUE, et de la zone Ne de part et d'autre de l'autoroute A8 classée à grande circulation.

Cette étude préconise pour ces deux zones un recul minimum de 40 m par rapport à l'axe de l'autoroute.

ARTICLE 15 – PROTECTION DES PERIMETRES DES SOURCES CAPTEES

Les périmètres de protection d'un captage sont définis après une étude hydrogéologique et prescrits par déclaration d'utilité publique (DUP). Ils visent à protéger les abords immédiats de l'ouvrage et son

voisinage, ainsi qu'à interdire ou réglementer les activités qui pourraient nuire à la qualité des eaux captées.

La liste et le plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) comportent l'arrêté préfectoral de DUP réglementant les activités qui pourraient nuire à la qualité des eaux captées du périmètre de protection de la retenue de Saint-Cassien (arrêtés préfectoraux du 07/09/1972 modifiés le 30/05/1980).

ARTICLE 16 – PROTECTION DU SITE - SITE CLASSE

La commune des Adrets de l'Estérel est couverte par le site classé « Le massif de l'Estérel oriental » classé par arrêté du 30 janvier 1996.

Ce classement entraîne, sur les terrains compris dans les limites fixées par l'arrêté, l'obligation pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux et d'entretien normal en ce qui concerne les constructions sans avoir avisé, quatre mois d'avance, l'administration de leur intention.

Aucune modification ne peut être apportée à l'état des lieux ou à l'aspect des sites classés, sauf autorisation spéciale et sous réserve de l'exploitation courante des fonds ruraux et de l'entretien normal des constructions. Les sites classés ne peuvent ni être détruits, ni être modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale.

ARTICLE 17 – PROTECTION DU PATRIMOINE

Par référence aux dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le PLU a répertorié des éléments du patrimoine architectural de la commune à préserver, figurant en annexe 5 du présent document.

Les bâtiments repérés au titre de la protection du patrimoine bâti (L.151-19 du Code de l'Urbanisme) peuvent être restaurés ou reconstruits dans le respect des prescriptions définies au titre de l'annexe 5 du présent règlement.

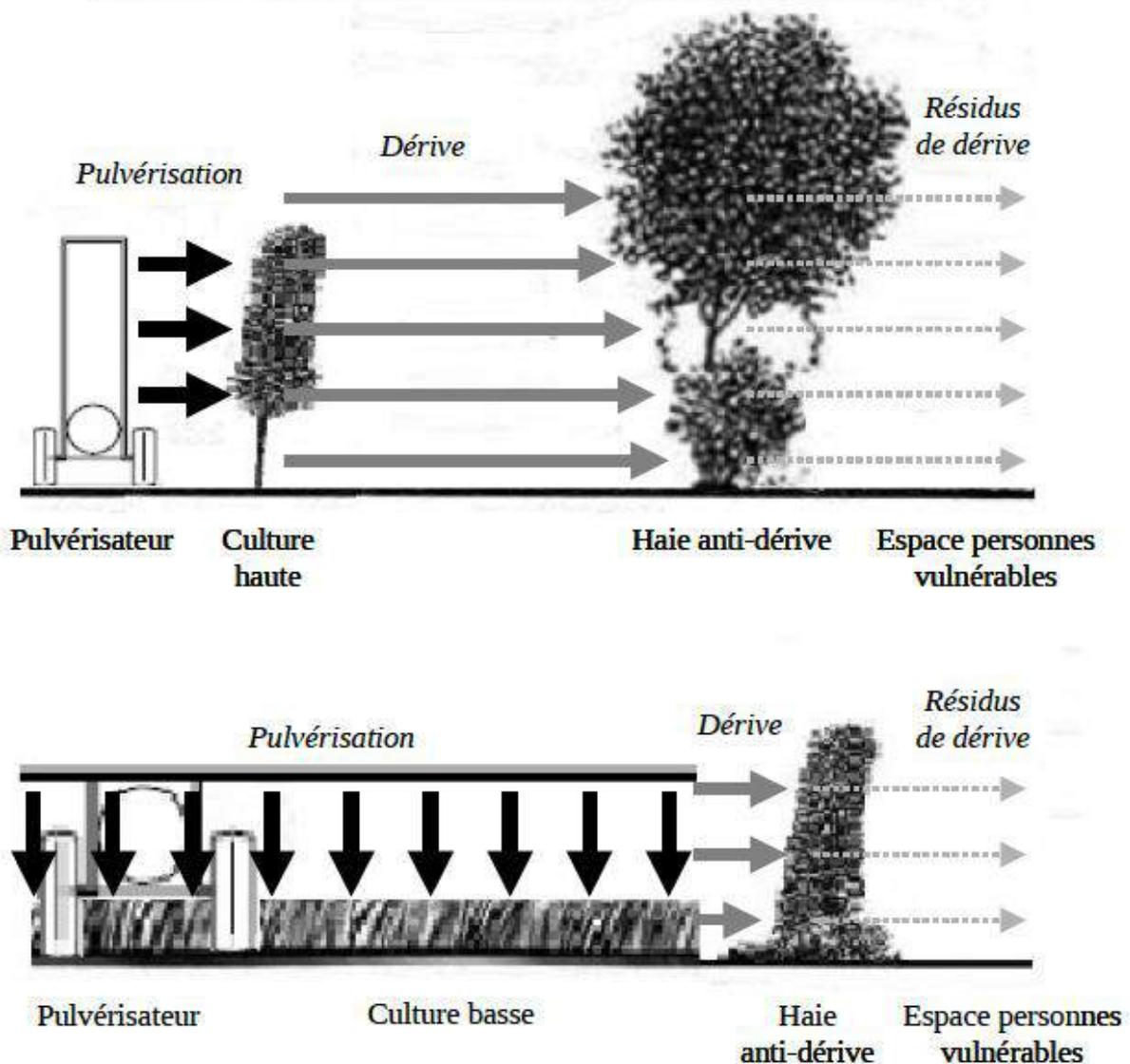
Tout projet de démolition/reconstruction inclus dans un périmètre de protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est soumis à autorisation.

ARTICLE 18 – HAIES ANTI-DERIVE

Conformément à l'article L253-7-1 du code rural, il est demandé que soient prévues des mesures de protection physique en bordure de parcelles accueillant une construction destinée au public sensible (école, collège, crèche, clinique, EHPAD...) et limitrophe d'une zone agricole : ces mesures de protection sont caractérisées par l'aménagement d'une haie anti-dérive positionnée dans l'emprise de la zone constructible et implantée en limite séparative de la zone agricole sur une largeur d'environ 5 mètres.

Exemple ci-dessous :
Source : actu-environnement.com

Exemples de haies anti-dérive de pulvérisation protégeant les zones ou bâtiments accueillant des personnes vulnérables



ARTICLE 19 - LES CINQ CATEGORIES DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont énumérées ci-après, les cinq catégories de destinations des constructions, et, de façon non limitative, sont énoncées les terminologies et affectations des constructions ou aménagements attribuées à chaque destination.

Destination	Sous destination et leur définition <i>selon l'arrêté du 10-11-2016</i>	Exemple
Exploitation agricole et forestière	<ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole : Recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. 	<ul style="list-style-type: none"> - hangars agricoles, - caves viticoles - serres, - pépinières, - hébergement d'animaux d'élevage, - bassins d'eau, - etc ...
	<ul style="list-style-type: none"> • Exploitation forestière Recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. 	<ul style="list-style-type: none"> - hangars, - entrepôt, - maisons forestières, - scierie, - etc ...
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> • Logement : Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». 	<ul style="list-style-type: none"> - maisons individuelles isolées, - maisons individuelles jumelées, accolées, en bande, - immeubles collectifs d'habitation, - logement de fonction, y compris pour les équipements collectifs, - logements de communautés religieuses, - résidence démontable constituant l'habitat permanent de leur utilisateur (yourte, caravanes isolées), - chambre d'hôte (limité à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes), - meublé de tourisme dès lors qu'il ne propose pas de prestation hôtelière au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme, - etc ...
	<ul style="list-style-type: none"> • Hébergement : Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. 	<ul style="list-style-type: none"> - Maison de retraite, EHPAD - Résidences universitaires et étudiantes - Foyers de travailleurs - Résidences autonomes - Résidence hôtelière à vocation sociale - Centre d'hébergement d'urgence - Centre d'hébergement de réinsertion sociale - Centre d'accueil des demandeurs d'asile - Etc.

Destination	Sous destination et leur définition <i>selon l'arrêté du 10-11-2016</i>	Exemple
Commerce et activité de service	<ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et commerce de détail : Recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services 	<ul style="list-style-type: none"> - Epicerie - Supermarchés, hypermarchés - Points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés pas voie télématique ou organisés pour l'accès en automobile, - Boulangerie, charcuterie, poissonnerie - Cordonnerie - Salon de coiffure - Etc.
	<ul style="list-style-type: none"> • Restauration : Recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. 	<ul style="list-style-type: none"> - Tous les restaurants en dehors de la restauration collective
	<ul style="list-style-type: none"> • Commerce de gros : Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. 	<ul style="list-style-type: none"> - Grossistes - Enseigne METRO par exemple
	<ul style="list-style-type: none"> • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. 	<ul style="list-style-type: none"> - Constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) - Construction permettant l'accomplissement des prestations de services qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers (Assurance, banques, agence immobilière, agence de location de véhicules, de matériels, les showrooms...) - Magasin de téléphonie mobile - Salle de sport privée, - Spa - Etc.
	<ul style="list-style-type: none"> • Hébergement hôtelier et touristique : Recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. 	<ul style="list-style-type: none"> - Hôtels - Résidence de tourisme - Village résidentiel de tourisme - Village et maisons familiales de vacances - Bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs - Constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle, - Etc.

Destination	Sous destination et leur définition <i>selon l'arrêté du 10-11-2016</i>	Exemple
	<ul style="list-style-type: none"> • Cinéma : Recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale. 	<ul style="list-style-type: none"> - Construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées : Recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. 	<ul style="list-style-type: none"> - Constructions de l'Etat, des collectivités territoriales (Mairie, préfecture, Ministère, service déconcentré de l'Etat), - Constructions permettant d'assurer les missions régaliennes de l'Etat (Commissariat, gendarmerie, caserne de pompier, établissement pénitentiaire...), - Bureaux des organismes publics ou privés délégataires d'un service public (ex : ACOSS, URSSAF...), - Bureaux des organismes publics ou privés délégataires d'un service public industriel et commercial (ex : SNCF, RATP, régie de transport public, VNF...) - Maisons de service public
	<ul style="list-style-type: none"> • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilées : Recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. 	<ul style="list-style-type: none"> - Constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fourrière automobile...) - Constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains (station d'épuration, dépôts de transport en commun), - Constructions industrielles concourant à la production d'énergie, - Etc.
	<ul style="list-style-type: none"> • Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ecoles, collège, lycée, universités, - Etablissement d'enseignement professionnel et technique, de formation pour adulte, - Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (les maisons de santé ne répondant pas à ses critères seront classées dans la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »)
	<ul style="list-style-type: none"> • Salles d'art et de spectacle : Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. 	<ul style="list-style-type: none"> - Salle de concert, - Théâtres, - Opéras - Musées, - Etc.

Destination	Sous destination et leur définition <i>selon l'arrêté du 10-11-2016</i>	Exemple
	<ul style="list-style-type: none"> • Equipements sportifs : Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public. 	<ul style="list-style-type: none"> - Stade - Piscines municipales - Gymanase, - Court de tennis - Etc.
	<ul style="list-style-type: none"> • Autres équipements recevant du public : Recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». 	<ul style="list-style-type: none"> - les lieux de culte, - les salles polyvalentes, - bibliothèque, médiathèque - maison de quartier - permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association - les aires d'accueil des gens du voyage, - Etc.
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	<ul style="list-style-type: none"> • Industrie : Recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. 	<ul style="list-style-type: none"> - Constructions automobiles, - Constructions aéronautiques - Ateliers métallurgiques - Maçonnerie, - Menuiserie, - Peinture - Etc.
	<ul style="list-style-type: none"> • Entrepôt : Recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique 	<ul style="list-style-type: none"> - Locaux logistiques dédiés à la vente en ligne - Centre de données - Etc.
	<ul style="list-style-type: none"> • Bureau : Recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sièges sociaux des entreprises privées - Etablissement assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale, - Etc.
	<ul style="list-style-type: none"> • Centre de congrès et d'expositions : Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. 	<ul style="list-style-type: none"> - Centre d'exposition, - Palais d'exposition, - Parcs d'exposition - Parcs d'attractions - Zéniths

ARTICLE 20 – LEXIQUE

Affouillement et exhaussement de sol

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 mètres carrés.

Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation) lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2000 tonnes (voir définition « carrière »).

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 (notamment au titre des rubriques 3.2.2.0, 3.2.6.0 et 3.3.1.0 de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article R. 214-1 du code de l'environnement).

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

Annexe : construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celle-ci. Elle apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Elle est dissociée du bâtiment principal, implantée sur la même unité foncière mais selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Les annexes ne peuvent à elles seules constituer un logement, ni servir de local artisanal, ou commercial, ou de siège à toute autre activité.

Liste d'exemples non exhaustive :

- abris bois,
- abris de jardin,
- locaux piscines,
- locaux techniques,
- préaux,
- abris ou garages pour véhicules et vélos....

Les piscines et les terrasses de moins de 60 cm de hauteur ou non imperméabilisées (terrasses à lames non jointives sur plots, graviers ...) ne sont pas considérées comme des annexes.

Bâtiment : volume construit, avec ou sans fondation, édifice présentant un espace intérieur aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel y compris les parties en sous-sols.

Cabanisation

Occupation et/ou construction illicite à destination d'habitat permanent ou temporaire, de stockage ou de loisirs, sur une parcelle privée ou appartenant au domaine public ou privé d'une collectivité.

Clôture : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édiflée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

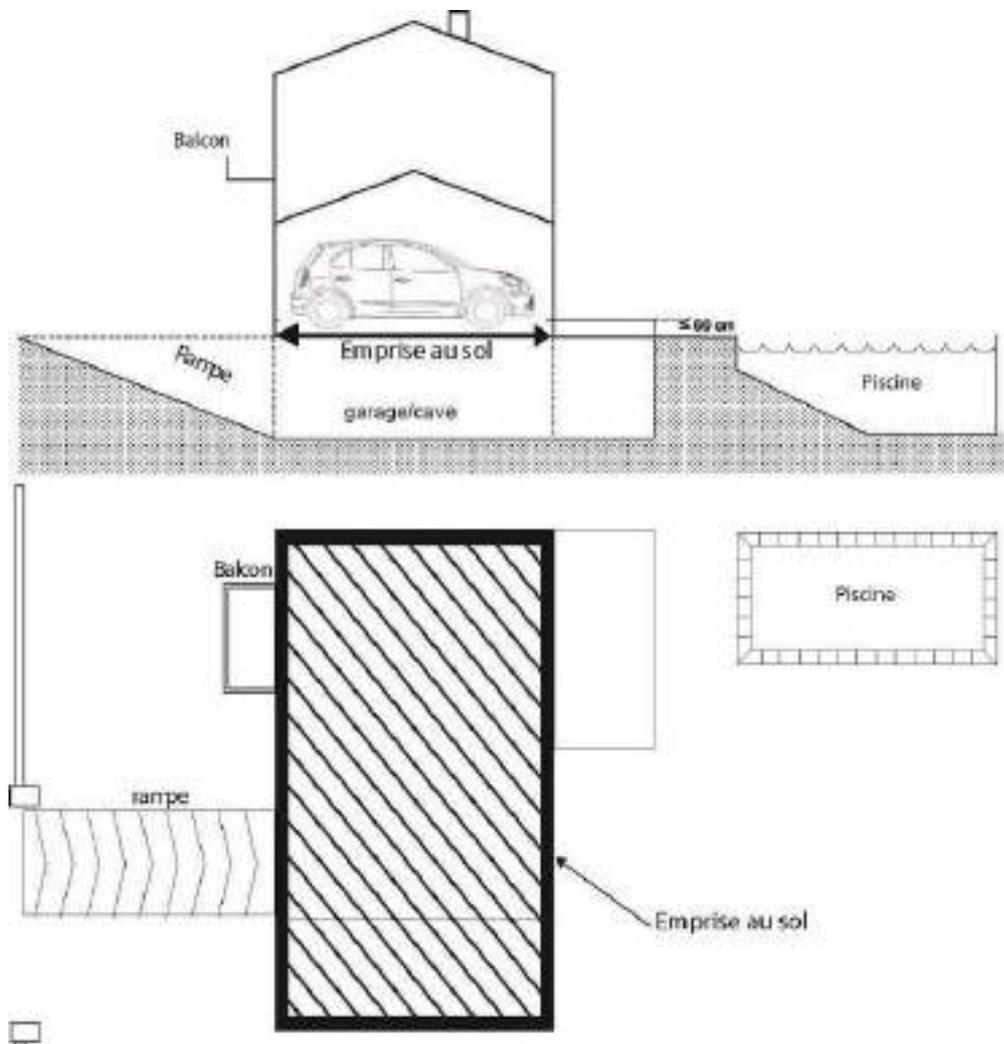
Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc....

Dans les cas où elles ne sont pas soumises à autorisation préalable, elles doivent respecter les dispositions du présent règlement.

Construction : le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations qui entrent dans le champ d'application du droit des sols, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration préalable ou pas.

Emprise au sol

L'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale de la construction au sol, exception faite des balcons, débords de toiture et des éléments de modénatures ou architecturaux.



Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les installations ouvertes sur les 4 cotées de type tonnelle ou abris de voiture,
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur ou non imperméabilisées (terrasses à lames non jointives sur plots, graviers ...)
- Les rampes d'accès pour les véhicules,

- Les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite.
- L'isolation par l'extérieur pour les constructions existantes (au sens de l'article 5 des dispositions générales)

Attention : le coefficient d'emprise au sol (CES) tel que défini ci-dessus et réglementé aux différents articles 9 du présent règlement est différent de celui défini dans l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme relatif aux diverses autorisations et aux déclarations préalables.

Espace vert : espace libre de toute construction et installation, non imperméabilisé, laissé en l'état de nature ou traité et planté en pleine terre avec des essences végétales. Rentrent dans cette définition les parties en pleine terre des bassins de rétention pluviale.

Le coefficient d'espace vert (CEV) précisé à l'article 13 du règlement des zones correspond au rapport entre la somme des surfaces non imperméabilisées et la surface de l'unité foncière.

Extension : une extension est constituée par la surface de plancher supplémentaire aménagée, de façon impérative, en continuité d'un bâtiment existant.

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

Hauteur à l'égout du toit : voir condition de mesure à l'annexe 3 du règlement

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

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

Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier.

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

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

TITRE 2

Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE UA

Caractère de la zone :

La zone UA correspond aux centres anciens du hameau du Planestel, avec une partie limitée en hauteur, et du hameau de l'Eglise. Le règlement de la zone UA vise à respecter la forme urbaine, privilégiant une implantation dense en ordre continu le long des voies et la typologie traditionnelle des bâtiments.

Elle comporte deux secteurs :

- **Le secteur UA_h** : Il correspond au hameau des Mendiguons ;
- **Le secteur UA_{hi}** : Il correspond au hameau des Gabriels soumis au risque incendie.

La zone UA est concernée par un secteur de protection du patrimoine architectural au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Rappel : sont également applicables les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA-1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'industrie ;
- Les constructions à usage d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (habitations légères de loisirs), R.111-41 (résidences mobiles de loisirs), R.111-47 (caravanes) et R.111-32 (camping) du Code de l'Urbanisme ;
- D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.

ARTICLE UA-2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1. En zone UA

Sont admises toutes constructions à condition qu'elles soient à vocation d'habitation y compris leurs annexes, d'équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics, d'hébergement touristique, de bureau, de commerce et d'artisanat ; et à condition de ne pas porter atteinte au patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Tout projet de démolition/reconstruction inclus dans le périmètre de protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est soumis à autorisation.

2.2. En secteur UAh - Hameau des Mendiguons

Seules sont admises les constructions à vocation d'habitation et leurs annexes.

2.3. En secteur UAhi-hameau des Gabriels :

Dans l'attente de la modification du PPRIF permettant le reclassement du secteur UAhi en Enjeu 2 avec application des dispositions du secteur UAh, seules sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- L'extension d'un bâtiment sans pouvoir dépasser 20 m² de surface de plancher à condition d'être réalisée en conformité avec les dispositions constructives générales du PPRIF ;
- Les bâtiments annexes (garages, abris de jardin, locaux techniques pour piscines ...) attenants ou à proximité immédiate de l'habitation existante sous réserve du respect des dispositions constructives générales du PPRIF
- Les piscines.

Quand le classement en enjeu 2 au PPRIF sera réalisé le point 2.2. s'appliquera.

2.4. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :

- à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
- aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

2.5. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :

- qu'elles constituent le complément naturel de l'habitation ;
- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre, susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2.6. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

2.7. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et nuisances :

Dans les secteurs concernés par le risque incendie délimités aux documents graphiques ou en pièces annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions générales du présent règlement et notamment celles de l'article 13 des dispositions générales relatives aux risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui sont édifiées, en aucun cas inférieure à 3 mètres et instituée par acte authentique ou par voies judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1. Accès

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de Défense de la Forêt Contre l'Incendie.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée compte tenu de la topographie ou de l'intensité de la circulation.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui sont édifiées. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

La pente moyenne des voies à créer ne doit pas excéder 15%.

Les voies privées à créer se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, comme il est indiqué à l'annexe 1 du présent règlement.

ARTICLE UA-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

4.1. Eau

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un réseau privé. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit la qualité de l'eau distribuée.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

L'ensemble des ruisseaux, talwegs ou fossés drainant le territoire communal est maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en souterrain de ces exutoires devra être précédée d'une étude hydraulique et hydrologique effectuée par un cabinet spécialisé.

Le remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelque soit leur dimension est interdit.

Toute construction nouvelle doit être implantée à 10 mètres au moins de l'axe des ruisseaux.

Aucune construction n'est admise à moins de 5 mètres du bord des ruisseaux, ni aucune clôture afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien.

4.2.2. Eaux usées

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En secteur UAhi, lorsque le raccordement au réseau n'est pas réalisable, la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif ne sera possible qu'avec l'accord préalable du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans le réseau pluvial, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

4.2.3. Rejets industriels

Les rejets industriels font l'objet d'un pré-traitement et d'une autorisation de la Commune, ou du gestionnaire compétent, pour un déversement dans les réseaux sanitaires. Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

4.3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Lorsque les constructions nouvelles comportent plus de deux logements, les installations extérieures de réception, en particulier les antennes et paraboles des télécommunications, devront être collectives.

4.4 - Collecte des ordures ménagères :

Dans la cadre d'opérations d'aménagements d'ensemble, d'opérations groupées ou de logements collectifs, il conviendra de prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

ARTICLE UA-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé.

ARTICLE UA-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE, ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent s'implanter au ras de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

6.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises si l'aménagement proposé ne compromet pas l'ordonnance de la voie.

- pour les équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics
- lorsque la construction projetée réalise une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait différent de l'alignement ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

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

7.1. En zone UA hors secteur UAh et UAhi

- Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée.
- Cette bande constructible est fixée à 8 mètres sur les parcelles bordant la route de l'Estérel (repérées par l'étiquette S1 sur le plan intégré à l'article UA 10).
- Au-delà de 15 m de profondeur, la distance à la limite séparative, doit être au moins égale à 4 mètres.

7.2. En secteurs UAh et UAhi

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative en ordre continu, semi-continu ou discontinu. Lorsqu'elles ne joignent pas une limite, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 4,00 mètres.

7.3. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les constructions annexes. Elles peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition que leur hauteur absolue n'excède pas 3 m sur cette limite.
- Pour les piscines la distance aux limites séparatives peut être réduite à 3 mètres.
- pour les équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics
- lorsque la construction projetée réalise une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait différent de l'alignement ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

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

Non réglementée

ARTICLE UA-9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UA-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

La hauteur des constructions, définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 3 du présent règlement, ne peut excéder :

- 9 mètres en zone UA ;
- 7 mètres en secteurs UAh et UAhi.

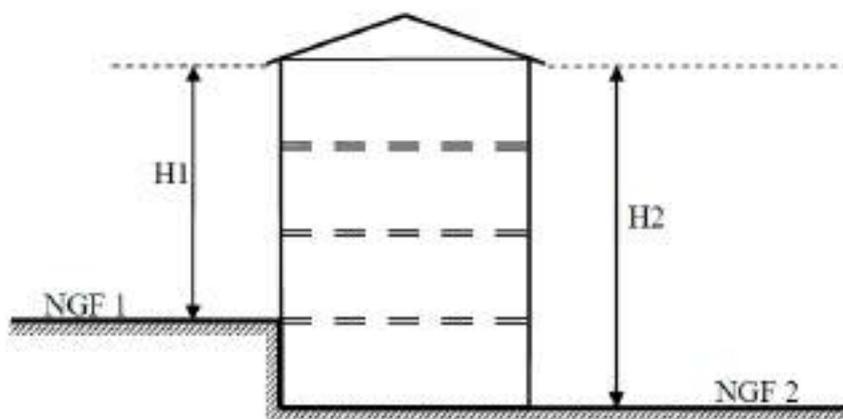
La différence de hauteur entre 2 constructions mitoyennes ne doit pas excéder un niveau.

Pour les équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics, la hauteur ne pourra excéder 12 mètres.

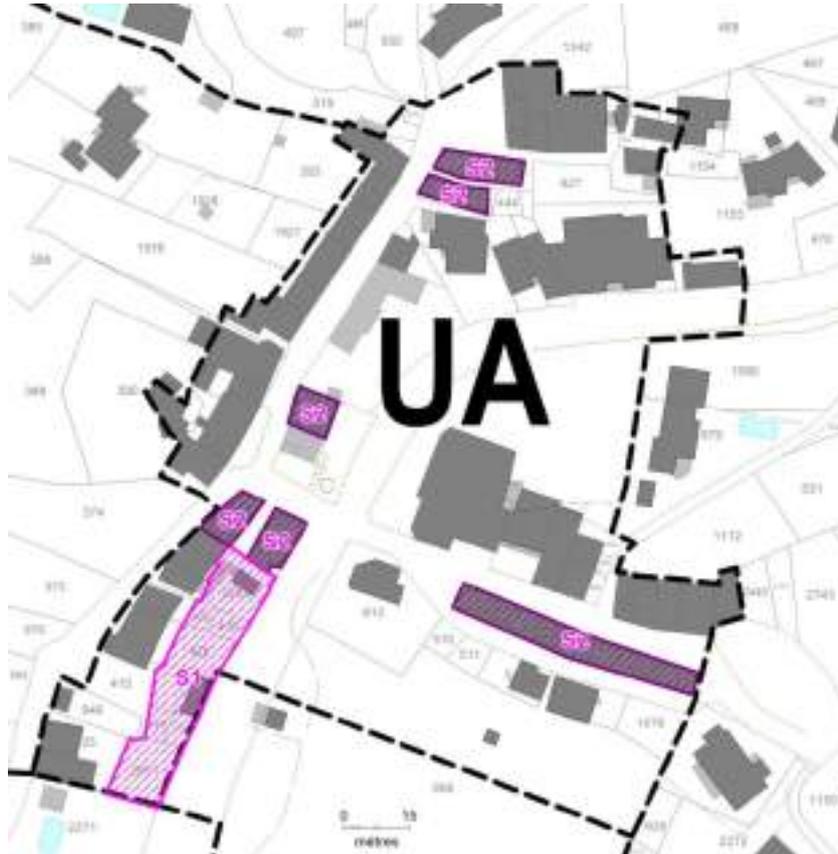
10.2. Dispositions particulières :

10.2.1. La hauteur est fixée à 3,50 mètres sur les parcelles bordant la route de l'Estérel (repérées par l'étiquette S1 sur le plan ci-dessous).

10.2.2. Dans le cas des six îlots de bâtiments bordés par deux voies publiques (repérés sur les par l'étiquette S2 sur le plan ci-dessous), si la différence d'altitude moyenne entre ces deux voies, au droit du bâtiment considéré, est supérieure à 2 mètres, une hauteur maximum de 12 mètres à l'égout du toit peut être admise sur la voie la plus basse. L'altitude des voies sera exprimée en côtes N.G.F.



Si : $NGF 1 - NGF 2 > 2$ mètres $H2$ maximum = 12 mètres et $H1$ maximum = 9 mètres



Repérage des secteurs S1 et S2 dans la zone UA

ARTICLE UA-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions générales

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 urbaines.

Les modifications de façades et de couvertures des constructions existantes, ou leur remise en état, respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs de l'immeuble ; chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

11.2. Les toitures

Elles doivent être d'une volumétrie simple et comporter généralement 2 pentes opposées. La pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et devra être comprise entre 25% et 30%.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles anciennes posées en couvercle de préférence. Les souches doivent être simples et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

Les toitures terrasses au sommet des constructions à usage d'habitation sont interdites. Des terrasses, de type « tropézienne » et de faibles dimensions peuvent être autorisées. Elles doivent être conformes aux dispositions figurant en annexe n° 6.

Des toitures terrasses au sommet des équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics peuvent être autorisées.

11.3. Les façades

Sont interdites, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu, en parement, de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtues d'enduits, les bardages en bois. La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser à celles des constructions avoisinantes.

Les ouvertures doivent être de dimensions et de proportions harmonieuses et compatibles avec celles des constructions avoisinantes. Tous travaux de réfection des façades sont soumis à autorisation.

11.4. Les balcons

Les balcons doivent être de forme traditionnelle.

Les balcons en saillie sur une voie publique de largeur supérieure ou égale à 4 m de façade à façade pourront être exceptionnellement admis à partir du 2^{ème} étage (3^{ème} niveau) sur une profondeur maximale de 0,80 m.

11.5. Les éléments techniques

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :

- Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à la toiture.
- Les antennes paraboliques devront être non visibles depuis le domaine public et de couleurs s'harmonisant avec les murs de la construction ou de la toiture selon leur positionnement.

ARTICLE UA-12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE UA-13 - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Le coefficient d'espaces verts (CEV) n'est pas réglementé.

13.2. Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec plantation d'arbres d'essences du pays.

13.3. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes autorisées par le PPRIF.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé.

**ARTICLE UA-15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN
MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementées.

**ARTICLE UA-16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN
MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau des communications électroniques.

ZONE UB

Caractère de la zone :

La zone UB est une zone urbaine de densité moyenne à vocation mixte. Elle correspond à l'Est et à l'Ouest du centre village, le long de la RD237 et de l'Eglise.

Elle comporte un secteur **UBa**, principalement dédié à des équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics et à des immeubles collectifs.

Rappel : sont également applicables les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB-1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'industrie ;
- Les constructions à usage d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (habitations légères de loisirs), R.111-41 (résidences mobiles de loisirs), R.111-47 (caravanes) et R.111-32 (camping) du Code de l'Urbanisme ;

D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.

ARTICLE UB-2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1. Sont admises toutes constructions à condition qu'elles soient à vocation d'habitation y compris leurs annexes, d'équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics, d'hébergement touristique, de bureau, de commerce, de services et d'artisanat.

2.2. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :

- à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
- aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

2.3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :

- qu'elles constituent le complément naturel de l'habitation ;
- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre, susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2.4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

2.5. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et nuisances :

Dans les secteurs concernés par le risque incendie délimités aux documents graphiques ou en pièces annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions générales du présent règlement et notamment celles de l'article 13 des dispositions générales relatives aux risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB-3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui sont édifiées, en aucun cas inférieure à 3 mètres et instituée par acte authentique ou par voies judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1. Accès

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

La pente moyenne des accès à créer ne doit pas excéder 15%.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de Défense de la Forêt Contre l'Incendie.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée compte tenu de la topographie ou de l'intensité de la circulation.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui sont édifiées. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

La pente moyenne des voies à créer ne doit pas excéder 15%.

Les voies privées à créer se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, comme il est indiqué à l'annexe 1 du présent règlement.

ARTICLE UB-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

4.1. Eau

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un réseau privé. Les branchements et les

canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

L'ensemble des ruisseaux, talwegs ou fossés drainant le territoire communal est maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en souterrain de ces exutoires devra être précédée d'une étude hydraulique et hydrologique effectuée par un cabinet spécialisé.

Le remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelles que soient leur dimension est interdite.

Toute construction nouvelle doit être implantée à 10 mètres au moins de l'axe des ruisseaux.

Aucune clôture ou aménagement n'est admis à moins de cinq mètres du bord des ruisseaux afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien.

Aucune construction n'est admise à moins de 5 mètres du bord des ruisseaux, ni aucune clôture afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien.

4.2.2. Eaux usées

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Lorsque le raccordement au réseau n'est pas réalisable, la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif ne sera possible qu'avec l'accord préalable du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

4.2.3. Rejets industriels

Les rejets industriels font l'objet d'un pré-traitement et d'une autorisation de la Commune ou du gestionnaire compétent, pour un déversement dans les réseaux sanitaires. Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

4.3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Lorsque les constructions nouvelles comportent plus de deux logements, les installations extérieures de réception, en particulier les antennes et paraboles des télécommunications, devront être collectives.

4.4 - Collecte des ordures ménagères :

Dans la cadre d'opérations d'aménagements d'ensemble, d'opérations groupées ou de logements collectifs, il conviendra de prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

ARTICLE UB-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé.

ARTICLE UB-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE, ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dans les lotissements et pour les permis valant division parcellaire, cet article s'applique à chaque lot

6.2. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 5 mètres de l'alignement des voies.

Cette distance peut être est réduite à 4 m pour les opérations comprenant au moins 50% de logements sociaux ou de logements en accession sociale.

6.3. Les locaux destinés à recevoir les ordures ménagères pourront être implantés à une distance inférieure à condition que la sécurité du personnel de ramassage des ordures ménagères ne soit pas compromise.

6.4. Les garages, non contigus à la construction principale, pourront être implantés à une distance supérieure ou égale à 3 mètres de l'alignement des voies à condition de conserver une aire de stationnement d'une longueur minimum de 5 mètres entre l'entrée du garage et l'alignement de la voie.

6.5. Pour les murs de soutènement (pour des remblais ou des terrains en place) d'une hauteur inférieure à 1,50 mètre, il n'est pas fixé de distance minimale d'implantation par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

6.6. Les murs de soutènement de terrains en place d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre, peuvent bénéficier d'une adaptation mineure au présent règlement, s'ils sont rendus nécessaires par la nature du sol ou la configuration de la parcelle.

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

7.1. Dans les lotissements et pour les permis valant division parcellaire, cet article s'applique à chaque lot.

7.2. Lorsque les constructions s'implantent en ordre discontinu, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction aux limites séparatives doit être au moins égale à 4 mètres.

7.3. Pour les locaux destinés à recevoir les ordures ménagères, il n'est pas fixé de distance minimale d'implantation par rapport aux limites séparatives.

7.4. Les garages, non contigus à la construction principale, pourront être implantés le long des limites séparatives, à condition que leur absolue n'excède pas 3 mètres sur cette limite.

7.5. Pour les murs de soutènement (pour des remblais ou des terrains en place) d'une hauteur inférieure à 1,50 mètre, il n'est pas fixé de distance minimale d'implantation par rapport aux limites séparatives.

7.6. Les murs de soutènement de terrains en place d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre, peuvent bénéficier d'une adaptation mineure au présent règlement, s'ils sont rendus nécessaires par la nature du sol ou la configuration de la parcelle.

7.7. Sur les parcelles inférieures à 15 m de largeur en front de rue, les constructions peuvent s'implanter en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre ou jouxtant l'une des limites, sur une profondeur de 15 m à partir de la marge de recul imposée.

7.8. Au-delà de 15 m de profondeur, les constructions annexes peuvent s'implanter le long des limites séparatives, à condition que leur hauteur absolue n'excède pas 3 m sur cette limite.

7.9. Pour les piscines la distance aux limites séparatives peut être réduite à 3 mètres.

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

8.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à usage d'habitation, qui ne serait pas mitoyenne, au point bas le plus proche d'une autre construction à usage d'habitation doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

8.2. Les constructions annexes non habitables (garage, abri voiture, abri à bois ou de jardin, piscine, pool house...) peuvent être implantées à une distance inférieure à 4 mètres des constructions à usage d'habitation, à condition que les baies éclairant les pièces principales des constructions à usage d'habitation ne soient pas masquées par une partie de construction, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal, comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement.

8.3. Il n'est pas fixé de distance minimum entre les différentes annexes.

ARTICLE UB-9 - EMPRISE AU SOL

9.1. En zone UB, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **25%** de la superficie du terrain.

9.2. En secteur UBa, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **50%** de la superficie du terrain.

9.3. L'emprise au sol des piscines n'est pas réglementée

9.4. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ARTICLE UB-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions, définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 3 du présent règlement, ne peut excéder :

- 7 mètres dans le cas d'une pente inférieure ou égale à 10% ;
- 6 mètres dans le cas d'une pente supérieure à 10%.

10.2. La hauteur des annexes ne pourra dépasser 3 mètres.

10.3. La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics ne pourra dépasser 9 mètres.

ARTICLE UB-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions générales

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 urbaines.

Les bâtiments, sur toutes leurs faces, doivent présenter un aspect en harmonie avec le contexte de la rue et du quartier par la volumétrie, les façades, les toitures, les matériaux et les couleurs.

11.2. Les toitures

Elles doivent être d'une volumétrie simple et comporter généralement 2 pentes opposées. La pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et devra être comprise entre 25% et 30%.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou « canal » de même couleur que celles avoisinantes, de préférence en tuiles anciennes posées en couvercle. Les souches doivent être simples et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

Les toitures terrasses au sommet des constructions à usage d'habitation peuvent être autorisées et ne devront pas excéder 30% de la surface totale des toitures.

Pour les opérations comprenant au moins 50% de logements sociaux ou de logements en accession sociale, les toitures terrasses au sommet des constructions peuvent être autorisées et ne devront pas excéder 50% de la surface totale des toitures.

Des terrasses, de type « tropézienne » et de faibles dimensions peuvent être autorisées. Elles doivent être conformes aux dispositions figurant en annexe n° 6.

Des toitures terrasses au sommet des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics peuvent être autorisées.

11.3. Les façades

Sont interdites, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu, en parement, de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtues d'enduits et les bardages en bois. La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser à celles des constructions avoisinantes.

Les ouvertures doivent être de dimensions et de proportions harmonieuses et compatibles avec celles des constructions avoisinantes.

11.4. Les annexes

Les annexes doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et être réalisées avec les mêmes matériaux que la construction principale.

11.5. Les clôtures

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,60 m dont 0,50 m pour la partie pleine.

11.6. Architecture contemporaine

Des dispositions différentes de celles fixées ci-dessus sont admises, si elles résultent de recherches architecturales contemporaines assujetties à des études particulières d'insertion dans le site.

11.7. Les éléments techniques

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :

- Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à la toiture.
- Les antennes paraboliques devront être non visibles depuis le domaine public et de couleurs s'harmonisant avec les murs de la construction ou de la toiture selon leur positionnement.

ARTICLE UB-12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme.

12.2. Normes de stationnement

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

Vocation	Véhicules automobiles	Deux roues motorisées ou non
1. Habitat	<p>1 place / 50m² de surface de plancher entamée dans la limite de 2 places maximum par logement sauf pour les extensions dont la surface de plancher est inférieure à ce seuil.</p> <p>1 place visiteur / 5 logements pour les opérations de plus de 5 logements</p> <p>Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.</p> <p>Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.</p>	<p>Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins cinq logements et ayant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, il doit être prévu 1 place / 100m² de surface de plancher entamée dans un local ou un emplacement prévu à cet effet, en comptant 1,5m² par logement avec une superficie minimale de 3m²</p>

Vocation	Véhicules automobiles	Deux roues motorisées ou non
2. Hébergement hôtelier et restauration	1 place / chambre 1 place / 20 m ² de salle de restauration	Non réglementées
3. Bureaux	1 place / 35m ² de surface de plancher entamée	L'espace dédié au stationnement des deux roues doit représenter une superficie de 1,5% de la surface de plancher sans être inférieur à 3m ²
4. Commerces et artisanat	1 place / 30m ² de surface de plancher entamée	Non réglementées
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	Etablissement scolaire 1 place pour 15 élèves

ARTICLE UB-13 - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. En zone UB : Le coefficient d'espaces verts (CEV) doit être au moins égal à **25%** de la superficie du terrain.

13.2. En secteur UBa : Le coefficient d'espaces verts (CEV) n'est pas réglementé.

13.3. Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec plantation d'arbres d'essences du pays autorisées par le PPRIF.

13.4. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.5. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB-14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé.

ARTICLE UB-15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ainsi que l'installation de matériaux durables pour la construction sont recommandées.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont également recommandées.

ARTICLE UB-16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONE UC

Caractère de la zone :

La zone UC est une zone urbaine de densité moyenne à vocation mixte. Elle correspond au Nord et au Sud du Plantestel.

Rappel : sont également applicables les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC-1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'industrie ;
- Les constructions à usage d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (habitations légères de loisirs), R.111-41 (résidences mobiles de loisirs), R.111-47 (caravanes) et R.111-32 (camping) du Code de l'Urbanisme ;
- D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.

ARTICLE UC-2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1. Sont admises toutes constructions à condition qu'elles soient à vocation d'habitation y compris leurs annexes, d'équipement d'intérêt collectif et/ou de services publics, d'hébergement touristique, de bureau, de commerce et d'artisanat. Les constructions à vocation d'habitation sont limitées à une construction par unité foncière.

2.2. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :

- à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
- aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

2.3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :

- qu'elles constituent le complément naturel de l'habitation ;
- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre, susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2.4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

2.5. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et nuisances :

Dans les secteurs concernés par le risque incendie délimités aux documents graphiques ou en pièces annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions générales du présent règlement et notamment celles de l'article 13 des dispositions générales relatives aux risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC-3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui sont édifiées, en aucun cas inférieure à 3 mètres et instituée par acte authentique ou par voies judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1. Accès

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

La pente moyenne des accès à créer ne doit pas excéder 15%.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de Défense de la Forêt Contre l'Incendie.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée compte tenu de la topographie ou de l'intensité de la circulation.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui sont édifiées. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

La pente moyenne des voies à créer ne doit pas excéder 15%.

Les voies privées à créer se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, comme il est indiqué à l'annexe 1 du présent règlement.

ARTICLE UC-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

4.1. Eau

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un réseau privé. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

L'ensemble des ruisseaux, talwegs ou fossés drainant le territoire communal est maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en souterrain de ces exutoires devra être précédée d'une étude hydraulique et hydrologique effectuée par un cabinet spécialisé.

Le remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelque soit leur dimension est interdit.

Toute construction nouvelle doit être implantée à 10 mètres au moins de l'axe des ruisseaux.

Aucune construction n'est admise à moins de 5 mètres du bord des ruisseaux, ni aucune clôture afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien.

4.2.2. Eaux usées

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Lorsque le raccordement au réseau n'est pas réalisable, la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif ne sera possible qu'avec l'accord préalable du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

4.2.3. Rejets industriels

Les rejets industriels font l'objet d'un pré-traitement et d'une autorisation de la Commune ou du gestionnaire compétent, pour un déversement dans les réseaux sanitaires. Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

4.3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas

d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Lorsque les constructions nouvelles comportent plus de deux logements, les installations extérieures de réception, en particulier les antennes et paraboles des télécommunications, devront être collectives.

4.4 - Collecte des ordures ménagères :

Dans la cadre d'opérations d'aménagements d'ensemble, d'opérations groupées ou de logements collectifs, il conviendra de prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

ARTICLE UC-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé.

ARTICLE UC-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE, ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dans les lotissements et pour les permis valant division parcellaire, cet article s'applique à chaque lot.

6.2. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 5 mètres de l'alignement des voies.

6.3. Les locaux destinés à recevoir les ordures ménagères pourront être implantés à une distance inférieure à condition que la sécurité du personnel de ramassage des ordures ménagères ne soit pas compromise.

6.4. Les garages, non contigus à la construction principale, pourront être implantés à une distance supérieure ou égale à 3 mètres de l'alignement des voies à condition de conserver une aire de stationnement d'une longueur minimum de 5 mètres entre l'entrée du garage et l'alignement de la voie.

6.5. Pour les murs de soutènement (pour des remblais ou des terrains en place) d'une hauteur inférieure à 1,50 mètre, il n'est pas fixé de distance minimale d'implantation par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

6.6. Les murs de soutènement de terrains en place d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre, peuvent bénéficier d'une adaptation mineure au présent règlement, s'ils sont rendus nécessaires par la nature du sol ou la configuration de la parcelle.

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

7.1. Dans les lotissements et pour les permis valant division parcellaire, cet article s'applique à chaque lot.

7.2. Lorsque les constructions s'implantent en ordre discontinu, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction aux limites séparatives doit être au moins égale à 4 mètres.

7.3. Pour les locaux destinés à recevoir les ordures ménagères, il n'est pas fixé de distance minimale d'implantation par rapport aux limites séparatives.

7.4. Les garages, non contigus à la construction principale, pourront être implantés le long des limites séparatives, à condition que leur hauteur absolue n'excède pas 3 mètres sur cette limite.

7.5. Pour les murs de soutènement (pour des remblais ou des terrains en place) d'une hauteur inférieure à 1,50 mètre, il n'est pas fixé de distance minimale d'implantation par rapport aux limites séparatives.

7.6. Les murs de soutènement de terrains en place d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre, peuvent bénéficier d'une adaptation mineure au présent règlement, s'ils sont rendus nécessaires par la nature du sol ou la configuration de la parcelle.

7.7. Sur les parcelles inférieures à 15 m de largeur en front de rue, les constructions peuvent s'implanter en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre ou jouxtant l'une des limites, sur une profondeur de 15 m à partir de la marge de recul imposée.

7.8. Au-delà de 15 m de profondeur, les constructions annexes peuvent s'implanter le long des limites séparatives, à condition que leur hauteur absolue n'excède pas 3 m sur cette limite.

7.9. Pour les piscines la distance aux limites séparatives peut être réduite à 3 mètres.

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

8.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à usage d'habitation, qui ne serait pas mitoyenne, au point bas le plus proche d'une autre construction à usage d'habitation doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

8.2. Les constructions annexes non habitables (garage, abri voiture, abri à bois ou de jardin, piscine, pool house...) peuvent être implantées à une distance inférieure à 4 mètres des constructions à usage d'habitation, à condition que les baies éclairant les pièces principales des constructions à usage d'habitation ne soient pas masquées par une partie de construction, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal, comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement.

8.3. Il n'est pas fixé de distance minimum entre les différentes annexes.

ARTICLE UC-9 - EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol des constructions, hors 15 m² de terrasse(s) couverte(s), annexes et piscines, ne pourra excéder **15%** de la superficie du terrain.

9.2. Des annexes complémentaires à l'habitation peuvent être autorisées dans la limite de 60m² d'emprise au sol, toutes annexes confondues.

9.3. L'emprise au sol des piscines n'est pas réglementée.

9.4. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ARTICLE UC-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions, définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 3 du présent règlement, ne peut excéder :

- 7 mètres dans le cas d'une pente inférieure ou égale à 10% ;
- 6 mètres dans le cas d'une pente supérieure à 10%.

10.2. La hauteur des annexes des habitations ne pourra dépasser 3 mètres.

10.3. La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics ne pourra dépasser 8 mètres.

ARTICLE UC-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions générales

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 urbaines.

Les bâtiments, sur toutes leurs faces, doivent présenter un aspect en harmonie avec le contexte de la rue et du quartier par la volumétrie, les façades, les toitures, les matériaux et les couleurs.

11.2. Les toitures

Elles doivent être d'une volumétrie simple et comporter généralement 2 pentes opposées. La pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et devra être comprise entre 25% et 30%.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou « canal » de même couleur que celles avoisinantes, de préférence en tuiles anciennes posées en couvercle. Les souches doivent être simples et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

Les terrasses au sommet des constructions à usage d'habitation peuvent être autorisées et ne devront pas excéder 30% de la surface totale des toitures.

Pour les opérations de moins de 50% de logements sociaux ou de logements en accession sociale, les toitures terrasses au sommet des constructions peuvent être autorisées et ne devront pas excéder 50% de la surface totale des toitures.

Des terrasses, de type « tropézienne » et de faibles dimensions peuvent être autorisées. Elles doivent être conformes aux dispositions figurant en annexe n° 6

Des toitures terrasses au sommet des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics peuvent être autorisées.

11.3. Les façades

Sont interdites, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu, en parement, de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtues d'enduits et les bardages en bois.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser à celles des constructions avoisinantes.

Les ouvertures doivent être de dimensions et de proportions harmonieuses et compatibles avec celles des constructions avoisinantes.

11.4. Les annexes

Les annexes doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et être réalisées avec les mêmes matériaux que la construction principale.

11.5. Les clôtures

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,60 m dont 0,50 m pour la partie pleine.

11.6. Architecture contemporaine

Des dispositions différentes de celles fixées ci-dessus sont admises, si elles résultent de recherches architecturales contemporaines assujetties à des études particulières d'insertion dans le site.

ARTICLE UC-12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme.

12.2. Normes de stationnement

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

Vocation	Véhicules automobiles	Deux roues motorisées ou non
1. Habitat	<p>1 place / 50m² de surface de plancher entamée dans la limite de 2 places maximum par logement sauf pour les extensions dont la surface de plancher est inférieure à ce seuil.</p> <p>1 place visiteur / 5 logements pour les opérations de plus de 5 logements</p> <p>Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.</p> <p>Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de</p>	<p>Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins cinq logements et ayant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, il doit être prévu 1 place / 100m² de surface de plancher entamée dans un local ou un emplacement prévu à cet effet, en comptant 1,5m² par logement avec une superficie minimale de 3m²</p>

Vocation	Véhicules automobiles	Deux roues motorisées ou non
	l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.	
2. Hébergement hôtelier et restauration	1 place / chambre 1 place / 20 m ² de salle de restauration	Non réglementées
3. Bureaux	1 place / 35m ² de surface de plancher entamée	L'espace dédié au stationnement des deux roues doit représenter une superficie de 1,5% de la surface de plancher sans être inférieur à 3m ²
4. Commerces et artisanat	1 place / 30m ² de surface de plancher entamée	Non réglementées
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	Etablissement scolaire 1 place pour 15 élèves

ARTICLE UC-13 - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1.** Le coefficient d'espaces verts (CEV) doit être au moins égal à **50%** de la superficie du terrain.
- 13.2.** Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec plantation d'arbres d'essences du pays autorisées par le PPRIF.
- 13.3.** Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.4.** Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC-14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé.

ARTICLE UC-15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ainsi que l'installation de matériaux durables pour la construction sont recommandées.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont également recommandées.

ARTICLE UC-16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONE UD

Caractère de la zone :

La zone UD est une zone urbaine de faible densité. Elle correspond à l'extension pavillonnaire du hameau de l'Eglise, aux quartiers de la Baisse et de l'Hubac.

Cette zone comprend trois secteurs :

- **Le secteur UDa** : Il correspond au Domaine de Séguret, constitué des lotissements « Le Sarde », « Séguret », « l'Estelle », « Mareret » et « Bon Homme » ;
- **Le secteur UDc** : Il est spécifiquement dédié au camping (bâtiments techniques, commerce, restauration et logement lié à l'activité) ;
- **Le secteur UDr** : Il est soumis à un risque de mouvement de terrain avec reconnaissance géologique préalable.

Rappel : sont également applicables les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD-1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1.1. En toutes zones et secteurs, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'industrie ;
- Les constructions à usage d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.

1.2. En zone UD, secteurs UDa et UDr, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (habitations légères de loisirs), R.111-41 (résidences mobiles de loisirs), R.111-47 (caravanes) et R.111-32 (camping) du Code de l'Urbanisme ;
- Les constructions à usage d'hébergement touristique ;
- les constructions à usage de commerce
- les constructions à usage d'artisanat

1.3. En secteur UDc, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation hormis pour le logement de fonction ;
- Les constructions à usage d'artisanat.

ARTICLE UD-2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1. En zone UD, en secteurs UDa et UDr, sont admises toutes constructions à condition qu'elles soient à vocation d'habitation y compris leurs annexes, d'équipement d'intérêt collectif et/ou de services public. Les constructions à vocation d'habitation sont limitées à une construction par unité foncière.

Peuvent également être admises les constructions à usage d'artisanat à condition :

- d'être accessoires à une habitation principale
- que la surface de plancher soit inférieure à 30 m²
- qu'il ne soit pas reçu de public
- que l'activité envisagée ne soit pas de nature à troubler le voisinage (bruit, odeur, poussière ...)

2.2. En secteur Udr, une reconnaissance géologique préalable est exigée au niveau du permis de construire pour tout projet entraînant la création d'une emprise au sol supérieure à 20 m². Elle sera réalisée par un géologue et précisera les conditions de réalisation ou d'abandon du projet de construction, et l'éventuelle nécessité d'une étude géotechnique.

2.2. En secteur UDC, sont également admises les occupations et utilisations du sol dans les conditions suivantes :

- un logement de fonction à condition d'être lié à l'activité de camping
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage sous réserve du raccordement au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe ou à un dispositif d'assainissement individuel autonome conformément à la réglementation en vigueur
- Les habitations légères de loisirs implantées dans les terrains de camping et de caravanage, à condition que le nombre d'habitations légères soit inférieur à 35 ou 20% du nombre d'emplacements.
- Les activités de commerce et de restauration à condition d'être lié à l'activité de camping et de ne pas dépasser l'emprise au sol autorisée à l'article UD 9

2.3. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :

- à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
- aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

2.4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :

- qu'elles constituent le complément naturel de l'habitation ;
- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre, susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2.5. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

2.6. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et nuisances :

Dans les secteurs concernés par le risque incendie délimités aux documents graphiques ou en pièces annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions générales du présent règlement et notamment celles de l'article 13 des dispositions générales relatives aux risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD-3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui sont édifiées, en aucun cas inférieure à 3 mètres et instituée par acte authentique ou par voies judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1. Accès

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation

La pente moyenne des accès à créer ne doit pas excéder 15%.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de Défense de la Forêt Contre l'Incendie.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée compte tenu de la topographie ou de l'intensité de la circulation.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui sont édifiées. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

La pente moyenne des voies à créer ne doit pas excéder 15%.

Les voies privées à créer se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, comme il est indiqué à l'annexe 1 du présent règlement.

ARTICLE UD-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

4.1. Eau

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un réseau privé. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

L'ensemble des ruisseaux, talwegs ou fossés drainant le territoire communal est maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en souterrain de ces exutoires devra être précédée d'une étude hydraulique et hydrologique effectuée par un cabinet spécialisé.

Le remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelque soit leur dimension est interdit.

Toute construction nouvelle doit être implantée à 10 mètres au moins de l'axe des ruisseaux.

Aucune construction n'est admise à moins de 5 mètres du bord des ruisseaux, ni aucune clôture afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien.

4.2.2. Eaux usées

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Lorsque le raccordement au réseau n'est pas réalisable, la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif ne sera possible qu'avec l'accord préalable du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

4.3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Lorsque les constructions nouvelles comportent plus de deux logements, les installations extérieures de réception, en particulier les antennes et paraboles des télécommunications, devront être collectives.

4.4 - Collecte des ordures ménagères :

Dans la cadre d'opérations d'aménagements d'ensemble, d'opérations groupées ou de logements collectifs, il conviendra de prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

ARTICLE UD-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé.

ARTICLE UD-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE, ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1.** Dans les lotissements et pour les permis valant division parcellaire, cet article s'applique à chaque lot.
- 6.2.** Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 5 mètres de l'alignement des voies.
- 6.3.** Les locaux destinés à recevoir les ordures ménagères pourront être implantés à une distance inférieure à condition que la sécurité du personnel de ramassage des ordures ménagères ne soit pas compromise.
- 6.4.** Les garages, non contigus à la construction principale, pourront être implantés à une distance supérieure ou égale à 3 mètres de l'alignement des voies à condition de conserver une aire de stationnement d'une longueur minimum de 5 mètres entre l'entrée du garage et l'alignement de la voie.
- 6.5.** Pour les murs de soutènement (pour des remblais ou des terrains en place) d'une hauteur inférieure à 1,50 mètre, il n'est pas fixé de distance minimale d'implantation par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
- 6.6.** Les murs de soutènement de terrains en place d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre, peuvent bénéficier d'une adaptation mineure au présent règlement, s'ils sont rendus nécessaires par la nature du sol ou la configuration de la parcelle.

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

- 7.1.** Dans les lotissements et pour les permis valant division parcellaire, cet article s'applique à chaque lot.
- 7.2.** Les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction aux limites séparative soit au moins égale à 4 mètres
- 7.3.** Pour les locaux destinés à recevoir les ordures ménagères, il n'est pas fixé de distance minimale d'implantation par rapport aux limites séparatives.
- 7.4.** Les garages, non contigus à la construction principale, pourront être implantés le long des limites séparatives, à condition que leur absolue n'excède pas 3 mètres sur cette limite.
- 7.5.** Pour les murs de soutènement (pour des remblais ou des terrains en place) d'une hauteur inférieure à 1,50 mètre, il n'est pas fixé de distance minimale d'implantation par rapport aux limites séparatives.
- 7.6.** Les murs de soutènement de terrains en place d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre, peuvent bénéficier d'une adaptation mineure au présent règlement, s'ils sont rendus nécessaires par la nature du sol ou la configuration de la parcelle.
- 7.7.** Pour les piscines la distance aux limites séparatives peut être réduite à 3 mètres.

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

8.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à usage d'habitation, qui ne serait pas mitoyenne, au point bas le plus proche d'une autre construction à usage d'habitation doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

8.2. Les constructions annexes non habitables (garage, abri voiture, abri à bois ou de jardin, piscine, pool house...) peuvent être implantées à une distance inférieure à 4 mètres des constructions à usage d'habitation, à condition que les baies éclairant les pièces principales des constructions à usage d'habitation ne soient pas masquées par une partie de construction, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal, comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement.

8.3. Il n'est pas fixé de distance minimum entre les différentes annexes.

ARTICLE UD-9 - EMPRISE AU SOL

9.1. En zone UD et en secteur UDr :

- Si la superficie du terrain (S) est inférieure à 600m² (inclus), l'emprise au sol des constructions hors 15 m² de terrasse(s) couverte(s), annexes et piscines, ne pourra excéder 12% de la superficie du terrain
- Si la superficie du terrain (S) est comprise entre 600 m² (exclu) et 2000m² (inclus), l'emprise au sol des constructions hors 15 m² de terrasse(s) couverte(s), annexes et piscines, ne pourra excéder : $72 + (S - 600) \times 4\%$
- Si la superficie du terrain (S) est supérieure à 2000m² (exclus), l'emprise au sol des constructions hors 15 m² de terrasse(s) couverte(s), annexes et piscines, ne pourra excéder : $128 + (S - 2000) \times 2\%$
- L'emprise au sol des annexes complémentaires à l'habitation est limitée à 60m², toutes annexes confondues ;
- L'emprise au sol des piscines n'est pas réglementée.

9.2. En secteur UDa :

- L'emprise au sol des constructions, hors annexes et piscines, ne pourra excéder 14% de la superficie du terrain ;
- L'emprise au sol des annexes complémentaires à l'habitation est limitée à 60m², toutes annexes confondues ;
- L'emprise au sol des piscines n'est pas réglementée.

9.3. En secteur UDc :

- L'emprise au sol est limitée à **600 m²** au total pour la construction à usage de commerces et de services et logements de fonction.
- L'emprise au sol des annexes complémentaires, nécessaires à l'activité du terrain de camping n'est pas réglementée ;
- L'emprise au sol des piscines n'est pas réglementée.

ARTICLE UD-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions, définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 3 du présent règlement, ne peut excéder :

- 7 mètres dans le cas d'une pente inférieure ou égale à 10% ;
- 6 mètres dans le cas d'une pente supérieure à 10%.

10.2. La hauteur des annexes des habitations ne pourra dépasser 3 mètres.

10.3. La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics ne pourra dépasser 8 mètres.

ARTICLE UD-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions générales

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 urbaines.

Les bâtiments, sur toutes leurs faces, doivent présenter un aspect en harmonie avec le contexte de la rue et du quartier par la volumétrie, les façades, les toitures, les matériaux et les couleurs.

11.2. Les toitures

Elles doivent être d'une volumétrie simple et comporter généralement 2 pentes opposées. La pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et devra être comprise entre 25% et 30%.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou « canal » de même couleur que celles avoisinantes, de préférence en tuiles anciennes posées en couvercle. Les souches doivent être simples et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

Les terrasses au sommet des constructions à usage d'habitation peuvent être autorisées et ne devront pas excéder 30% de la surface totale des toitures.

Des toitures terrasses au sommet des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être autorisées.

Des terrasses, de type « tropéziennes » et de faibles dimensions peuvent être autorisées. Elles doivent être conformes aux dispositions figurant en annexe n° 6

11.3. Les façades

Sont interdites, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu, en parement, de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtues d'enduits et les bardages en bois. La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser à celles des constructions avoisinantes.

Les ouvertures doivent être de dimensions et de proportions harmonieuses et compatibles avec celles des constructions avoisinantes.

11.4. Les annexes

Les annexes doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et être réalisées avec les mêmes matériaux que la construction principale.

11.5. Les clôtures

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,60 m dont 0,50 m pour la partie pleine.

11.6. Architecture contemporaine

Des dispositions différentes de celles fixées ci-dessus sont admises, si elles résultent de recherches architecturales contemporaines assujetties à des études particulières d'insertion dans le site.

ARTICLE UD-12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme.

12.2. Normes de stationnement

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

Vocation	Véhicules automobiles	Deux roues motorisées ou non
1. Habitat	<p>1 place / 50m² de surface de plancher entamée dans la limite de 2 places maximum par logement sauf pour les extensions dont la surface de plancher est inférieure à ce seuil.</p> <p>1 place visiteur / 5 logements pour les opérations de plus de 5 logements</p> <p>Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.</p> <p>Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.</p>	<p>Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins cinq logements et ayant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, il doit être prévu 1 place / 100m² de surface de plancher entamée dans un local ou un emplacement prévu à cet effet, en comptant 1,5m² par logement avec une superficie minimale de 3m²</p>
2. Hébergement hôtelier et restauration	<p>1 place / chambre</p> <p>1 place / 20 m² de salle de restauration</p>	Non réglementées
3. Bureaux	1 place / 35m ² de surface de plancher entamée	L'espace dédié au stationnement des deux roues doit représenter une superficie de 1,5% de la surface de plancher sans être inférieur à 3m ²

Vocation	Véhicules automobiles	Deux roues motorisées ou non
4. Commerces et artisanat	1 place / 30m ² de surface de plancher entamée	Non réglementées
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	Etablissement scolaire 1 place pour 15 élèves

ARTICLE UD-13 - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. En zone UD et en secteur UDr : Le coefficient d'espaces verts (CEV) doit être au moins égal à 75% de la superficie du terrain.

13.2 En secteur UDa Le coefficient d'espaces verts (CEV) doit être au moins égal à 50% de la superficie du terrain.

13.3 En secteur UDc : Le coefficient d'espaces verts (CEV) n'est pas réglementé.

13.4. Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec plantation d'arbres d'essences du pays autorisés par le PPRIF.

13.5. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.6. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD-14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé.

ARTICLE UD-15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ainsi que l'installation de matériaux durables pour la construction sont recommandées.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont également recommandées.

ARTICLE UD-16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

TITRE 3

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

ZONE 1AU

Caractère de la zone :

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future, urbanisable sous conditions.

Elle comprend trois secteurs

- Le secteur 1AUC situé au quartier de l'église. Secteur dans laquelle la commune souhaite maîtriser et assurer le prolongement des zones urbaines, tout en renforçant la cohérence des quartiers urbains. Son urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements nécessaires à la desserte et à la viabilité des constructions à édifier et ne peut être effectuée que sous la forme d'une opération d'ensemble. Il fait l'objet d'une d'orientation d'aménagement et de programmation
- Le secteur 1AUD situé au quartier de l'église : dans le prolongement du secteur 1AUC dont l'urbanisation se fera dans un deuxième temps après la réalisation du secteur 1AUC. Son urbanisation est donc subordonnée à la réalisation de la zone 1AUC et des équipements nécessaires à la desserte et à la viabilité des constructions à édifier et ne peut être effectuée que sous la forme d'une opération d'ensemble. Il fait l'objet d'une d'orientation d'aménagement et de programmation
- Le secteur 1AU_i soumis au risque incendie ; Il est classé en Enjeu 1 indicé au PPRIF approuvé et pour être constructible, il est soumis à la réalisation des travaux obligatoires du PPRIF. Leurs réalisations, dûment attestées par les services du SDISS, permettraient de construire dans les conditions définies par le présent règlement et celui du PPRIF pour les zones classées en Enjeu 2 (En2). Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation thématique sur le risque incendie.

Rappel : sont également applicables les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU-1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage de commerces ;
- Les constructions à usage d'artisanat ;
- Les constructions à usage d'industrie ;
- Les constructions à usage d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;

- Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (habitations légères de loisirs), R.111-41 (résidences mobiles de loisirs), R.111-47 (caravanes) et R.111-32 (camping) du Code de l'Urbanisme ;
- D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.

ARTICLE 1AU-2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1. En secteurs 1AUC et 1AUD

Sont admises toutes constructions à vocation d'habitation et leurs annexes, ainsi que de bureau et à condition qu'elles fassent l'objet d'une opération d'ensemble dans le respect des orientations d'aménagement.

2.1. En secteur 1AUi Dans l'attente de la réalisation des travaux inscrit au PPRIF, seules sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- L'extension d'un bâtiment sans pouvoir dépasser 20 m² de surface de plancher à condition d'être réalisée en conformité avec les dispositions constructives générales du PPRIF.
- les annexes (garages, abris de jardin locaux techniques pour piscines ...) à proximité immédiate de l'habitation existante, implantées antérieurement à l'approbation du PPRIF et régulièrement autorisées, sous réserve du respect des dispositions constructives générales du PPRIF.
- Les piscines
- Les locaux techniques et équipements publics sans occupation permanente.

2.2. En secteur 1AUi, sous condition de réalisation des travaux recommandés et obligatoires attestée par les services du SDISS, sont admises les constructions à vocation d'habitation et leurs annexes, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

2.3. En tous secteurs

- Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
 - à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
 - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
 - qu'elles constituent le complément naturel de l'habitation ;
 - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre, susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

2.4. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et nuisances :

Dans les secteurs concernés par le risque incendie délimités aux documents graphiques ou en pièces annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions générales du présent règlement et notamment celles de l'article 13 des dispositions générales relatives aux risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU-3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui sont édifiées, en aucun cas inférieure à 3 mètres et instituée par acte authentique ou par voies judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1. Accès

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

La pente moyenne des accès ne doit pas excéder 15%.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de Défense de la Forêt Contre l'Incendie.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée compte tenu de la topographie ou de l'intensité de la circulation.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui sont édifiées. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. La pente moyenne des voies à créer ne doit pas excéder 15 %.

Les voies privées à créer se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, comme il est indiqué à l'annexe 1 du présent règlement.

ARTICLE 1AU-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

4.1. Eau

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un réseau privé. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

L'ensemble des ruisseaux, talwegs ou fossés drainant le territoire communal est maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en souterrain de ces exutoires devra être précédée d'une étude hydraulique et hydrologique effectuée par un cabinet spécialisé.

Le remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelque soit leur dimension est interdit.

Toute construction nouvelle doit être implantée à 10 mètres au moins de l'axe des ruisseaux.

Aucune construction n'est admise à moins de 5 mètres du bord des ruisseaux, ni aucune clôture afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien.

4.2.2. Eaux usées

En secteur 1AUC et 1AUD toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à un système collectif de traitement des eaux usées.

En secteur 1AUi, lorsque le raccordement au réseau n'est pas réalisable, la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif ne sera possible qu'avec l'accord préalable du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

4.3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Lorsque les constructions nouvelles comportent plus de deux logements, les installations extérieures de réception, en particulier les antennes et paraboles des télécommunications, devront être collectives.

4.4 - Collecte des ordures ménagères :

Dans la cadre d'opérations d'aménagements d'ensemble, d'opérations groupées ou de logements collectifs, il conviendra de prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

ARTICLE 1AU-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé.

ARTICLE 1AU-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE, ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1.** Dans les lotissements et pour les permis valant division parcellaire, cet article s'applique à chaque lot.
- 6.2.** Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 5 mètres de l'alignement des voies.
- 6.3.** Les locaux destinés à recevoir les ordures ménagères pourront être implantés à une distance inférieure à condition que la sécurité du personnel de ramassage des ordures ménagères ne soit pas compromise.
- 6.4.** Les garages, non contigus à la construction principale, pourront être implantés à une distance supérieure ou égale à 3 mètres de l'alignement des voies à condition de conserver une aire de stationnement d'une longueur minimum de 5 mètres entre l'entrée du garage et l'alignement de la voie.
- 6.5.** Pour les murs de soutènement (pour des remblais ou des terrains en place) d'une hauteur inférieure à 1,50 mètre, il n'est pas fixé de distance minimale d'implantation par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
- 6.6.** Les murs de soutènement de terrains en place d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre, peuvent bénéficier d'une adaptation mineure au présent règlement, s'ils sont rendus nécessaires par la nature du sol ou la configuration de la parcelle.

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

- 7.1.** Dans les lotissements et pour les permis valant division parcellaire, cet article s'applique à chaque lot.
- 7.2.** Les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction aux limites séparatives soit au moins égale à 4 mètres.
- 7.3.** Pour les locaux destinés à recevoir les ordures ménagères, il n'est pas fixé de distance minimale d'implantation par rapport aux limites séparatives.
- 7.4.** Les garages, non contigus à la construction principale, pourront être implantés le long des limites séparatives, à condition que leur absolue n'excède pas 3 mètres sur cette limite.
- 7.5.** Pour les murs de soutènement (pour des remblais ou des terrains en place) d'une hauteur inférieure à 1,50 mètre, il n'est pas fixé de distance minimale d'implantation par rapport aux limites séparatives.
- 7.6.** Les murs de soutènement de terrains en place d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre, peuvent bénéficier d'une adaptation mineure au présent règlement, s'ils sont rendus nécessaires par la nature du sol ou la configuration de la parcelle.
- 7.7.** Pour les piscines, la distance aux limites séparatives peut être réduite à 3 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AU-9 - EMPRISE AU SOL

9.1. En secteur 1AUC

L'emprise au sol des constructions, ne pourra excéder 25% de la superficie du terrain.

9.2. En secteur 1AUD et 1AUi

L'emprise au sol des constructions, hors 15 m² de terrasse(s) couverte(s), annexes et piscines, ne pourra excéder 12% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des annexes complémentaires à l'habitation est limitée à 60 m² toutes annexes confondues

9.3. Dans toute la zone,

- L'emprise au sol des piscines n'est pas réglementée ;
- L'emprise au sol n'est règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions, définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement, ne peut excéder :

- 7 mètres dans le cas d'une pente inférieure ou égale à 10% ;
- 6 mètres dans le cas d'une pente supérieure à 10%.

10.2. La hauteur des annexes des habitations et des bâtiments techniques ne pourra dépasser 3 mètres.

10.3. La hauteur des constructions à usage d'équipements publics ne pourra dépasser 8 mètres.

ARTICLE 1AU-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions générales

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 urbaines.

Les bâtiments, sur toutes leurs faces, doivent présenter un aspect en harmonie avec le contexte de la rue et du quartier par la volumétrie, les façades, les toitures, les matériaux et les couleurs.

11.2. Les toitures

Elles doivent être d'une volumétrie simple et comporter généralement 2 pentes opposées. La pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et devra être comprise entre 25% et 30%.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou « canal » de même couleur que celles avoisinantes, de préférence en tuiles anciennes posées en couvercle. Les souches doivent être simples et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

Les terrasses au sommet des constructions à usage d'habitation peuvent être autorisées et ne devront pas excéder 30% de la surface totale des toitures.

Les terrasses, de type « tropézienne » et de faibles dimensions peuvent être autorisées. Elles doivent être conformes aux dispositions figurant en annexe n° 6

11.3. Les façades

Sont interdites, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi nu, en parement, de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtues d'enduits et les bardages en bois. La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser à celle des constructions avoisinantes.

Les ouvertures doivent être de dimensions et de proportions harmonieuses et compatibles avec celles des constructions avoisinantes.

11.4. Les annexes

Les annexes doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et être réalisées avec les mêmes matériaux que la construction principale.

11.5. Les clôtures

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,60 m dont 0,50 m pour la partie pleine.

11.6. Architecture contemporaine

Des dispositions différentes de celles fixées ci-dessus sont admises, si elles résultent de recherches architecturales contemporaines assujetties à des études particulières d'insertion dans le site.

ARTICLE 1AU-12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme.

12.2. Normes de stationnement

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

Vocation	Véhicules automobiles	Deux roues motorisées ou non
1. Habitat	1 place / 50m ² de surface de plancher entamée dans la limite de 2 places maximum par logement sauf pour les	Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins cinq logements et ayant un parc de stationnement d'accès

Vocation	Véhicules automobiles	Deux roues motorisées ou non
	<p>extensions dont la surface de plancher est inférieure à ce seuil.</p> <p>1 place visiteur / 5 logements pour les opérations de plus de 5 logements</p> <p>Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.</p> <p>Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.</p>	<p>réservé aux seuls occupants de l'immeuble, il doit être prévu 1 place / 100m² de surface de plancher entamée dans un local ou un emplacement prévu à cet effet, en comptant 1,5m² par logement avec une superficie minimale de 3m²</p>
2. Hébergement hôtelier et restauration	<p>1 place / chambre</p> <p>1 place / 20 m² de salle de restauration</p>	Non réglementées
3. Bureaux	1 place / 35m ² de surface de plancher entamée	L'espace dédié au stationnement des deux roues doit représenter une superficie de 1,5% de la surface de plancher sans être inférieur à 3m ²
4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	Etablissement scolaire 1 place pour 15 élèves

ARTICLE 1AU-13 - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1.** Le coefficient d'espaces verts (CEV) doit être au moins égal à 60% de la superficie du terrain.
- 13.2.** Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec plantation d'arbres d'essences du pays autorisées par le PPRIF.
- 13.3.** Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.4.** Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU-14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé.

**ARTICLE 1AU-15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN
MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES**

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

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ainsi que l'installation de matériaux durables pour la construction sont recommandées.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont également recommandées.

**ARTICLE 1AU-16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN
MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONE 1AUE

Caractère de la zone :

La zone 1AUE est une zone non équipée, à vocation principale d'économie. Son urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements nécessaires à la desserte et à la viabilité des constructions à édifier et ne peut être effectuée que sous la forme d'une opération d'ensemble.

Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Rappel : sont également applicables les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUE-1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation (logements de fonction compris) ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (habitations légères de loisirs), R.111-41 (résidences mobiles de loisirs), R.111-47 (caravanes) et R.111-32 (camping) du Code de l'Urbanisme ;

ARTICLE 1AUE-2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1. Sont admises toutes constructions à condition qu'elles soient à vocation économique : bureaux, artisanat, industrie, entrepôts, services, ainsi que les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à la sécurité des entreprises et sous réserve que l'aménagement se fasse dans le respect des orientations d'aménagement.

2.2. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :

- à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
- aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

2.3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes qu'elles répondent aux exigences des normes et réglementations en vigueur à la date de leur réalisation.

2.4. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres de haut et plus de 100 m² de surface à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés et à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions.

2.5. Les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenu au préalable une autorisation de voirie.

2.6. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et nuisances :

Dans les secteurs concernés par le risque incendie délimités aux documents graphiques ou en pièces annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions générales du présent règlement et notamment celles de l'article 13 des dispositions générales relatives aux risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE-3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui sont édifiées, en aucun cas inférieure à 3 mètres et instituée par acte authentique ou par voies judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1. Accès

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

La pente moyenne des accès à créer ne doit pas excéder 15%.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de Défense de la Forêt Contre l'Incendie.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée compte tenu de la topographie ou de l'intensité de la circulation.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui sont édifiées. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

La pente moyenne des voies à créer ne doit pas excéder 15%.

Les voies privées à créer se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, comme il est indiqué à l'annexe 1 du présent règlement.

ARTICLE 1AUE-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

4.1. Eau

Les constructions nouvelles doivent être raccordées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un réseau privé, au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations

devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter après opération les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

L'ensemble des ruisseaux, talwegs ou fossés drainant le territoire communal est maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en souterrain de ces exutoires devra être précédée d'une étude hydraulique et hydrologique effectuée par un cabinet spécialisé.

Le remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelque soit leur dimension est interdit.

Toute construction nouvelle doit être implantée à 10 mètres au moins de l'axe des ruisseaux.

Aucune construction n'est admise à moins de 5 mètres du bord des ruisseaux, ni aucune clôture afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien.

4.2.2. Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement ou à un système collectif de traitement des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

En cas d'impossibilité de raccordement il sera possible de réaliser un système spécifique.

4.2.3. Rejets industriels

Les rejets industriels font l'objet d'un pré-traitement et d'une autorisation de la Commune ou du gestionnaire compétent pour un déversement dans les réseaux sanitaires. Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

4.3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Lorsque les constructions nouvelles comportent plus de deux logements, les installations extérieures de réception, en particulier les antennes et paraboles des télécommunications, devront être collectives.

4.4 - Collecte des ordures ménagères :

Des aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

ARTICLE 1AUE-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé.

ARTICLE 1AUE-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE, ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 20 mètres du bord de l'autoroute.

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

L'opération d'ensemble doit respecter un minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AUE-9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE 1AUE-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions, ne peut excéder 25 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.

ARTICLE 1AUE-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions générales

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des

bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives naturelles.

11.2. Les toitures

Les toitures terrasse sont autorisées.

ARTICLE 1AUE-12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme.

12.2. Normes de stationnement

Calcul des normes : Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

Vocation	Véhicules automobiles	Deux roues motorisées ou non
1. Bureaux	1 place / 35 m ² de surface de plancher entamée	1 emplacement égal à 1 m ² ou 1 place pour 100 m ² de surface de plancher jusqu'à 1 000 m ² , et 1 m ² ou 1 place pour 200 m ² à partir de 1 000 m ²
2. Artisanat	1 place véhicule léger / 150 m ² de surface de plancher 1 place poids lourds par tranche entamée de 1 500 m ² de surface de plancher	1 emplacement égal à 1 m ² ou 1 place pour 200 m ² de surface de plancher
3. Industrie	1 place véhicule léger / 300 m ² de surface de plancher 1 place poids lourds par tranche entamée de 1 500 m ² de surface de plancher	1 emplacement égal à 1 m ² ou 1 place pour 1 000 m ² de SP jusqu'à 5 000 m ² , et 1 m ² ou 1 place pour 2000 m ² à partir de 5 000 m ²
4. Entrepôts	1 place véhicule léger / 500 m ² de surface de plancher 1 place poids lourds par tranche entamée de 1 500 m ² de surface de plancher	Non réglementées
5. Hébergement Hôtelier et restauration	1 place par chambre 1 par 20 m ² de surface de salle de restauration	Non réglementées
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	1 emplacement égal à 1 m ² ou 1 place pour 100 m ² de surface de plancher jusqu'à 1 000 m ² , et 1 m ² ou 1 place pour 200 m ² à partir de 1 000 m ²

ARTICLE 1AUE-13 - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le coefficient d'espaces verts (CEV) doit être au moins égal à 20% de la superficie du terrain.

Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec plantation d'arbres d'essences du pays autorisées par le PPRIF.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AUE-14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

Article abrogé.

ARTICLE 1AUE-15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ainsi que l'installation de matériaux durables pour la construction sont recommandées.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont également recommandées.

ARTICLE 1AUE-16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONE 2AU

Caractère de la zone :

La zone 2AU est une zone à urbaniser stricte qui nécessitera une modification du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.

Elle comporte deux secteurs :

- **Le secteur 2AUPi** : Il correspond à des sites de projet de développement de la commune, actuellement inconstructible au PPRIF (zone rouge) qui nécessiteront une modification du PPRIF pour être ouverts à l'urbanisation. Ces secteurs, dont l'urbanisation devra faire l'objet d'une approche de projet pour bien gérer le risque incendie **font l'objet d'ores et déjà d'orientation d'aménagement et de programmation pour fixer les conditions minimales, vis-à-vis du risque incendie, encadrant les futurs projets.**
- Le secteur **2AUi** : Il correspond à d'anciennes zones NB de faible densité, mal desservi en route et réseaux. Elles sont classées au PPRIF en zones à enjeux de type 1 indicés (En1a, En1b, ...). Les travaux prévus au PPRIF permettant le passage en zones à enjeux de type 2 (En2) constructibles sont pour le moment techniquement et économiquement difficilement réalisable. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est donc reportée à moyen/long terme dans l'attente de solution viable pour permettre la densification urbaine de ces secteurs actuellement difficilement défendable par rapport au risque incendie.

Rappel : sont également applicables les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU-1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2AU2, sont interdites dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone qui ne pourra être effectuée que par voie de modification ou de révision du P.L.U.

ARTICLE 2AU-2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1. En secteur 2AUPi et 2AUi : Dans l'attente de la modification du PPRIF permettant le reclassement de ses zones en zones à enjeux de type 2, seules sont admises les occupations et utilisation suivantes :

- L'extension d'un bâtiment sans pouvoir dépasser 20 m² de surface de plancher à condition d'être réalisée en conformité avec les dispositions constructives générales du PPRIF.
- Les bâtiments annexes (garages, abris de jardin, locaux techniques pour piscines) à proximité immédiate de l'habitation existante implantée antérieurement à l'approbation du PPRIF et régulièrement autorisée sans pouvoir dépasser 60 m² d'emprise au sol, à condition d'être réalisés en conformité avec les dispositions constructives générales du PPRIF.
- Les piscines

- Les locaux techniques et équipements publics sans occupation permanente.

2.2. En zone 2AU,

- l'extension contiguë des habitations existantes de plus de 50 m² à la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées, dans la limite de 30% de l'emprise existante sans excéder une emprise totale de 150m².
- Les bâtiments annexes (garages, abris de jardin, locaux techniques pour piscines) à proximité immédiate de l'habitation existante implantée antérieurement à l'approbation du PPRIF et régulièrement autorisée, sans pouvoir dépasser 60 m d'emprise au sol.
- Les piscines
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
 - à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
 - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

2.3. En tous secteurs, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :

- qu'elles constituent le complément naturel de l'habitation ;
- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre, susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2.4. En tous secteurs, les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

2.5. En tous secteurs, prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et nuisances :

Dans les secteurs concernés par le risque incendie délimités aux documents graphiques ou en pièces annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions générales et notamment celles de l'article 13 des dispositions générales relatives aux risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU-3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 2AU-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

4.1. Eau

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un réseau privé. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

L'ensemble des ruisseaux, talwegs ou fossés drainant le territoire communal est maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en souterrain de ces exutoires devra être précédée d'une étude hydraulique et hydrologique effectuée par un cabinet spécialisé.

Le remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelque soit leur dimension est interdit.

Toute construction nouvelle doit être implantée à 10 mètres au moins de l'axe des ruisseaux.

Aucune construction n'est admise à moins de 5 mètres du bord des ruisseaux, ni aucune clôture afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien.

4.2.2. Eaux usées

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Lorsque le raccordement au réseau n'est pas réalisable, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

4.3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Lorsque les constructions nouvelles comportent plus de deux logements, les installations extérieures de réception, en particulier les antennes et paraboles des télécommunications, devront être collectives.

4.4 - Collecte des ordures ménagères :

Dans le cadre d'opérations d'aménagements d'ensemble, d'opérations groupées ou de logements collectifs, il conviendra de prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

ARTICLE 2AU-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé.

ARTICLE 2AU-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE, ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**6.1. Sans objet en secteur 2AUPi****6.2. En secteur 2AU et 2AUi**

- Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 5 mètres de l'alignement des voies.
- Les locaux destinés à recevoir les ordures ménagères pourront être implantés à une distance inférieure à condition que la sécurité du personnel de ramassage des ordures ménagères ne soit pas compromise.
- Les garages, non contigus à la construction principale, pourront être implantés à une distance supérieure ou égale à 3 mètres de l'alignement des voies.
- Pour les murs de soutènement (pour des remblais ou des terrains en place) d'une hauteur inférieure à 1,50 mètre, il n'est pas fixé de distance minimale d'implantation par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
- Les murs de soutènement de terrains en place d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre, peuvent bénéficier d'une adaptation mineure au présent règlement, s'ils sont rendus nécessaires par la nature du sol ou la configuration de la parcelle.

ARTICLE 2AU-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7.1. Sans objet en secteur 2AUPi****7.2. En secteur 2AU et 2AUi**

- les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu de telle manière que la distance comptée horizontalement en tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (calculé de l'égout du toit au sol aménagé). Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.
- Pour les locaux destinés à recevoir les ordures ménagères, il n'est pas fixé de distance minimale d'implantation par rapport aux limites séparatives.

- Les garages, non contigus à la construction principale, pourront être implantés le long des limites séparatives, à condition que leur absolue n'excède pas 3 mètres sur cette limite.
- Les murs de soutènement de terrains en place d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre, peuvent bénéficier d'une adaptation mineure au présent règlement, s'ils sont rendus nécessaires par la nature du sol ou la configuration de la parcelle.

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

8.1. Sans objet en secteur 2AUPi

8.2. En secteur 2AU et 2AUi, Les constructions annexes non habitables (garage, abri voiture, abri à bois ou de jardin, piscine, pool house...) peuvent être implantées à une distance inférieure à 4 mètres des constructions à usage d'habitation, à condition que les baies éclairant les pièces principales des constructions à usage d'habitation ne soient pas masquées par une partie de construction, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal, comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement.

Il n'est pas fixé de distance minimum entre les différentes annexes.

ARTICLE 2AU-9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Pour l'extension des habitations existantes : l'emprise au sol totale (existant + extension) est limitée à 150 m².

9.2. Des annexes complémentaires à l'habitation peuvent être autorisées dans la limite de 60 m² d'emprise au sol, toutes annexes confondues.

9.3. L'emprise au sol des piscines n'est pas règlementée.

9.4. L'emprise au sol n'est pas règlementée pour les équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ARTICLE 2AU-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions, définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement, ne peut excéder :

- 7 mètres dans le cas d'une pente inférieure ou égale à 10% ;
- 6 mètres dans le cas d'une pente supérieure à 10%.

10.2. La hauteur des annexes des habitations et des bâtiments techniques ne pourra dépasser 3 mètres.

10.3. La hauteur des équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics ne pourra dépasser 8 mètres.

ARTICLE 2AU-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Sans objet en secteur 2AUPi

11.2. En secteur 2AU et 2AUi,

Dispositions générales

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 urbaines.

Les bâtiments, sur toutes leurs faces, doivent présenter un aspect en harmonie avec le contexte de la rue et du quartier par la volumétrie, les façades, les toitures, les matériaux et les couleurs.

Les façades

Sont interdites, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu, en parement, de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtues d'enduits et les bardages en bois. La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser à celles des constructions avoisinantes.

Les ouvertures doivent être de dimensions et de proportions harmonieuses et compatibles avec celles des constructions avoisinantes.

Les toitures

Elles doivent être d'une volumétrie simple et comporter généralement 2 pentes opposées. La pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et devra être comprise entre 25 % et 30 %.

Les terrasses au sommet des constructions à usage d'habitation peuvent être autorisées et ne devront pas excéder 30 % de la surface totale des toitures.

Des terrasses, de type « tropézienne » et de faibles dimensions peuvent être autorisées. Elles doivent être conformes aux dispositions figurant en annexe n° 6.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou « canal » de même couleur que celles avoisinantes, de préférence en tuiles anciennes posées en couvercle. Les souches doivent être simples et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

Les annexes

Les annexes doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et être réalisées avec les mêmes matériaux que la construction principale.

Les clôtures

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,60 m dont 0,50 m pour la partie pleine.

Architecture contemporaine

Des dispositions différentes de celles fixées ci-dessus sont admises, si elles résultent de recherches architecturales contemporaines assujetties à des études particulières d'insertion dans le site.

ARTICLE 2AU-12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet

ARTICLE 2AU-13 - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU-14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé.

ARTICLE 2AU-15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE 2AU-16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Sans objet

TITRE 4

*Dispositions applicables
à la zone agricole*

ZONE A

Caractère de la zone :

La zone A est une zone agricole faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agronomique des sols. Elle est très largement concernée par le site classé de l'Estérel et le classement en zone rouge ou en zones a enjeux de type 1 du PPRIF approuvé le 30 01 2015.

Elle comporte un **secteur Ai** : il correspond à un secteur agricole de pare-feu fortement soumis au risque incendie où ne sont autorisé que les bâtiments d'exploitation.

Rappel : sont également applicables les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A-1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol y sont interdits.

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

2.1. A condition qu'elles soient directement nécessaires à l'activité d'une exploitation ou d'un groupement d'exploitations agricoles (voir critères en annexe 4) :

En zone A et secteur Ai :

- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole tels que les hangars, granges, bergeries....

En zone A

- Les constructions à usage d'habitation, la restauration ou l'extension des constructions existantes dans la limite d'une construction à usage d'habitation par exploitation et d'une emprise au sol maximale de 150m², ainsi que les installations et constructions qui leur sont complémentaires dans la limite de 60 m² d'emprise au sol.
- les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail;
- l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.

A condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole et qu'elles soient autorisées par les dispositions du règlement du PPRIF :

- l'accueil de campeurs, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.

2.2. En zone A et secteur Ai ,

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
- Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où ils ont un caractère agricole.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, qu'elles soient limitées à 30% de la surface existante dans la limite de 150 m² d'emprise au sol, extension comprise, et que les installations et constructions annexes ne dépassent pas 60 m² d'emprise au sol.

2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et nuisances :

Dans les secteurs concernés par le risque incendie délimités aux documents graphiques ou en pièces annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions générales et notamment celles de l'article 13 des dispositions générales relatives aux risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui sont édifiées, en aucun cas inférieure à 3 mètres et instituée par acte authentique ou par voies judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1. Accès

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

La pente moyenne des accès à créer ne doit pas excéder 15%.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de Défense de la Forêt Contre l'Incendie.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée compte tenu de la topographie ou de l'intensité de la circulation.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui sont édifiées. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

La pente moyenne des voies à créer ne doit pas excéder 15%.

Les voies privées à créer se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, comme il est indiqué à l'annexe 1 du présent règlement.

ARTICLE A-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

4.1. Eau

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un réseau privé. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise sous réserve d'autorisation de l'Agence Régionale de la santé (ARS).

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

L'ensemble des ruisseaux, talwegs ou fossés drainant le territoire communal est maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en souterrain de ces exutoires devra être précédée d'une étude hydraulique et hydrologique effectuée par un cabinet spécialisé.

Le remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelque soit leur dimension est interdit.

Toute construction nouvelle doit être implantée à 10 mètres au moins de l'axe des ruisseaux.

Aucune construction n'est admise à moins de 5 mètres du bord des ruisseaux, ni aucune clôture afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien.

4.2.2. Eaux usées

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.

A défaut de réseau, ou lorsque le raccordement au réseau n'est pas réalisable, la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif ne sera possible qu'avec l'accord préalable du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

4.3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

ARTICLE A-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé.

ARTICLE A-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE, ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 10 m de l'alignement des voies.

6.2. Pour les constructions à usage d'habitation, une implantation à une distance supérieure ou égale à 5 m de l'alignement des voies peut être admise.

6.3. Pour les murs de soutènement (pour des remblais ou des terrains en place) d'une hauteur inférieure à 1,50 mètre, il n'est pas fixé de distance minimale d'implantation par rapport aux limites séparatives.

6.4. Les murs de soutènement de terrains en place d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre, peuvent bénéficier d'une adaptation mineure au présent règlement, s'ils sont rendus nécessaires par la nature du sol ou la configuration de la parcelle.

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

7.1. Les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point bas le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

7.2. Pour les murs de soutènement (pour des remblais ou des terrains en place) d'une hauteur inférieure à 1,50 mètre, il n'est pas fixé de distance minimale d'implantation par rapport aux limites séparatives.

7.3. Les murs de soutènement de terrains en place d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre, peuvent bénéficier d'une adaptation mineure au présent règlement, s'ils sont rendus nécessaires par la nature du sol ou la configuration de la parcelle.

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

8.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à usage d'habitation qui ne serait pas mitoyenne, au point bas le plus proche d'un bâtiment ou d'équipement d'exploitation agricole, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Les baies éclairant les pièces principales des constructions à usage d'habitation ne doivent pas être masquées par une partie de bâtiment ou d'équipement d'exploitation agricole, qui, à l'appui de ces baies serait une vue sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal, comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement.

8.2. Les constructions annexes non habitables (garage, abri voiture, abri à bois ou de jardin, piscine, pool house...) doivent être implantées de telle façon que les baies éclairant les pièces principales des constructions à usage d'habitation ne soient pas masquées par une partie de construction, qui, l'appui de ces baies serait vu sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal, comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement.

8.3. Il n'est pas fixé de distance minimum entre les différentes annexes.

ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE A-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. En zone A : La hauteur des constructions, définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 3 du présent règlement, ne peut excéder :

- 7 mètres dans le cas d'une pente inférieure ou égale à 10% ;
- 6 mètres dans le cas d'une pente supérieure à 10%.

10.2. En zone A et en secteur Ai : La hauteur des bâtiments techniques ne pourra dépasser 5 mètres. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

ARTICLE A-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions générales

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Les toitures

Pour les constructions à usages d'habitations, les toitures doivent être d'une volumétrie simple et comporter généralement 2 pentes opposées. La pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et devra être comprise entre 25 % et 30 %. Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou « canal » de même couleur que celles avoisinantes, de préférence en tuiles anciennes posées en couvercle. Les souches doivent être simples et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

Les terrasses au sommet des constructions à usage d'habitation peuvent être autorisées et ne devront pas excéder 30 % de la surface totale des toitures

Des terrasses, de type « tropézienne » et de faibles dimensions peuvent être autorisées. Elles doivent être conformes aux dispositions figurant en annexe n° ...

11.3. Les façades

Sont interdites, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu, en parement, de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus d'enduits et les bardages en bois.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser à celles des constructions avoisinantes.

Pour les constructions à usage d'habitation, les ouvertures doivent être de dimensions et de proportions harmonieuses et compatibles avec celles des constructions avoisinantes.

11.4 : Les installations solaires photovoltaïques ou thermiques sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire. Le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles de l'exploitation.

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

ARTICLE A-12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A-13 - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, ne peuvent être occupées par des dépôts, même à titre provisoire, excepté les dépôts liés aux nécessités de l'activité agricole.

13.2. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé

**ARTICLE A-15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN
MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementées.

**ARTICLE A-16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN
MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Non réglementées.

TITRE 5

Dispositions applicables à la zone naturelle

ZONE N

Caractère de la zone :

La zone N est une zone naturelle très largement concernée par le site classé de l'Estérel et le classement en zone rouge ou en zones a enjeux de type 1 du PPRIF approuvé le 30 01 2015. Ce dernier zonage est appliqué à des zones bâties pour lesquelles toute extension de l'urbanisation existante est proscrite et qui sont non défendables.

La zone N fait l'objet d'une protection particulière, en raison notamment de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle constitue une zone de préservation des ressources naturelles de la commune où des activités de plein air sont tolérées.

La zone N comporte deux secteurs :

- **Le secteur Ne** : secteur dédié aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif (station d'épuration, aire de service autoroute, parking relais, déchèterie, centre technique municipal) ;
- **Le secteur Nsp** : secteur dédié aux équipements sportifs (stade, terrain de tennis, jardin pour enfant).

Rappel : sont également applicables les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

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

2.1. En zone N :

- Les bâtiments nécessaires aux activités pastorales ou forestières.
- L'extension des bâtiments sans pouvoir dépasser 20 m² de surface de plancher à condition d'être réalisée en conformité avec les dispositions constructives générales du PPRIF ;
- Les bâtiments annexes (garages, abris de jardin, locaux techniques pour piscines) attenants ou à proximité immédiate du bâtiment existant sous réserve du respect des dispositions constructives générales du PPRIF dans la limite de 40 m² de surface de plancher.
- Les piscines

2.2. En secteur Ne :

- L'aire de service sur l'autoroute A8 et les installations liées et nécessaires à son fonctionnement,
- La station d'épuration et les installations liées et nécessaires à son fonctionnement,

- Les parkings relais,
- Le quai de rupture des ordures ménagères, la déchèterie et les installations liées et nécessaires à leurs fonctionnements,
- Le centre technique municipal avec logement de fonction.

2.3. En secteur Nsp :

- Les constructions et installations publiques nécessaires à la pratique des activités sportives, culturelles et de loisirs en plein air et en salle, ainsi que les annexes nécessaires à leurs fonctionnements (locaux techniques, ...).

2.5. Dans toute la zone, prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et nuisances :

Dans les secteurs concernés par le risque incendie délimités aux documents graphiques ou en pièces annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions générales du présent règlement et notamment celles de l'article 13 des dispositions générales relatives aux risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui sont édifiées, en aucun cas inférieure à 3 mètres et instituée par acte authentique ou par voies judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1. Accès

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

La pente moyenne des accès à créer ne doit pas excéder 15%.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de Défense de la Forêt Contre l'Incendie.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée compte tenu de la topographie ou de l'intensité de la circulation.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui sont édifiées. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

La pente moyenne des voies à créer ne doit pas excéder 15%.

3.2. Voirie

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies privées à créer se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, comme il est indiqué à l'annexe 1 du présent règlement.

ARTICLE N-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

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

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise sous réserve d'autorisation de l'Agence Régionale de la santé (ARS).

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

L'ensemble des ruisseaux, talwegs ou fossés drainant le territoire communal est maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en souterrain de ces exutoires devra être précédée d'une étude hydraulique et hydrologique effectuée par un cabinet spécialisé.

Le remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelque soit leur dimension est interdit.

Toute construction nouvelle doit être implantée à 10 mètres au moins de l'axe des ruisseaux.

Aucune construction n'est admise à moins de 5 mètres du bord des ruisseaux, ni aucune clôture afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien.

4.2.2. Eaux usées

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.

A défaut de réseau, ou lorsque le raccordement au réseau n'est pas réalisable, la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif ne sera possible qu'avec l'accord préalable du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

4.3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

ARTICLE N-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé.

ARTICLE N-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE, ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 10 m de l'alignement des voies.

6.2. Pour les murs de soutènement (pour des remblais ou des terrains en place) d'une hauteur inférieure à 1,50 mètre, il n'est pas fixé de distance minimale d'implantation par rapport aux limites séparatives.

6.3. Les murs de soutènement de terrains en place d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre, peuvent bénéficier d'une adaptation mineure au présent règlement, s'ils sont rendus nécessaires par la nature du sol ou la configuration de la parcelle.

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

7.1. Les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point bas le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à 4 m.

7.2. Pour les murs de soutènement (pour des remblais ou des terrains en place) d'une hauteur inférieure à 1,50 mètre, il n'est pas fixé de distance minimale d'implantation par rapport aux limites séparatives.

7.3. Les murs de soutènement de terrains en place d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre, peuvent bénéficier d'une adaptation mineure au présent règlement, s'ils sont rendus nécessaires par la nature du sol ou la configuration de la parcelle.

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

Non réglementée.

ARTICLE N-9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE N-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. En zone N : la hauteur des constructions, définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 3 du présent règlement, ne peut excéder :

- 7 mètres dans le cas d'une pente inférieure ou égale à 10% ;
- 6 mètres dans le cas d'une pente supérieure à 10% ;
- 3 mètres pour les annexes.

10.2. En secteurs Ne et Nsp, la hauteur des constructions n'est pas règlementée.

ARTICLE N-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions générales

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Les toitures

Elles doivent être d'une volumétrie simple et comporter généralement 2 pentes opposées. La pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et devra être comprise entre 25 % et 30 %. Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou « canal » de même couleur que celles avoisinantes, de préférence en tuiles anciennes posées en couvercle. Les souches doivent être simples et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

Les revêtements brillants sont interdits.

Les toitures terrasses sont interdites.

Des toitures terrasses au sommet des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être autorisées.

11.3. Les façades

Sont interdites, les imitations de matériaux (faux moellons de pierre, fausses briques, faux bois, ...) ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés. La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser à celles des constructions avoisinantes.

11.4. Architecture contemporaine

Des dispositions différentes de celles fixées ci-dessus sont admises si elles résultent de recherches architecturales contemporaines assujetties à des études particulières d'insertion dans le site et à condition que les revêtements brillants ne soient pas utilisés.

ARTICLE N-12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Dans **les secteurs Nps et Ne**, les arbres et la végétation existants doivent être conservés autant que faire se peut et les arbres détruits à l'occasion de travaux d'aménagement ou de construction doivent être remplacés.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N-14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

Article abrogé.

**ARTICLE N-15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN
MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementées.

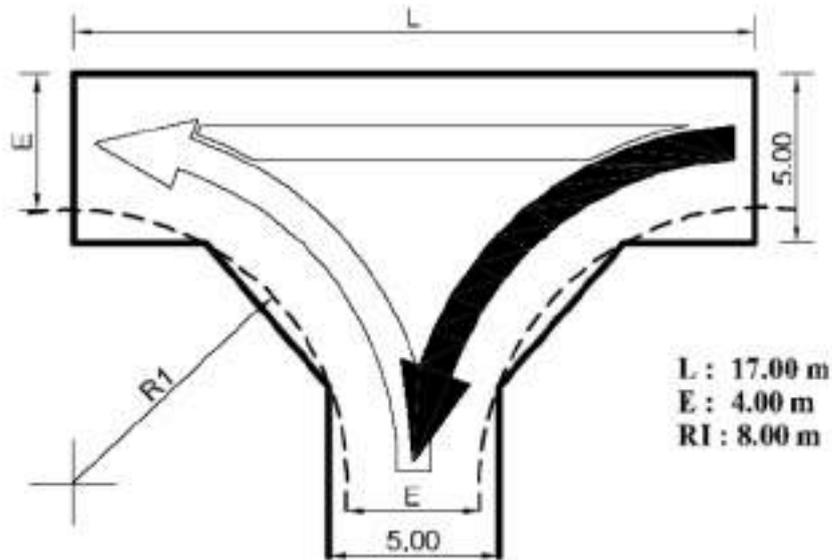
**ARTICLE N-16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN
MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Non réglementées.

ANNEXES AU REGLEMENT

ANNEXE 1 : VOIE EN IMPASSE

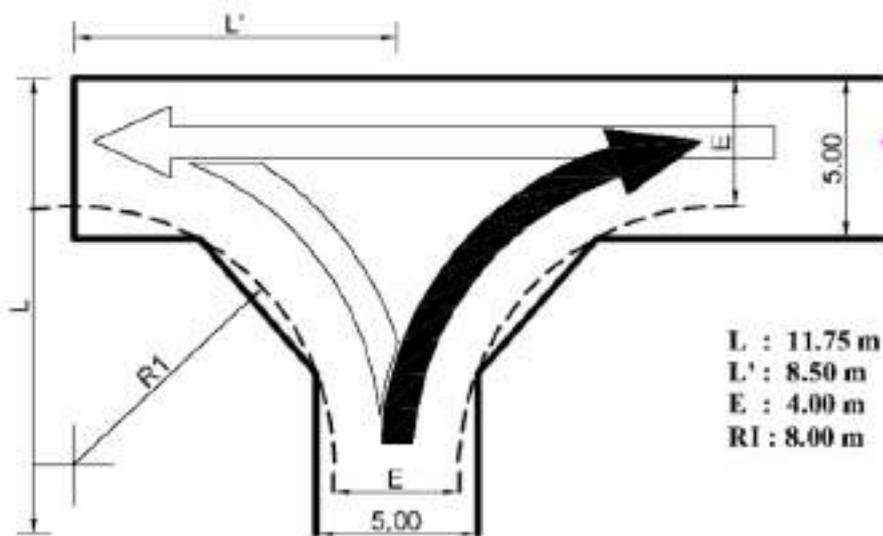
Voie en impasse en forme T en bout



Sens d'arrivée
des véhicules

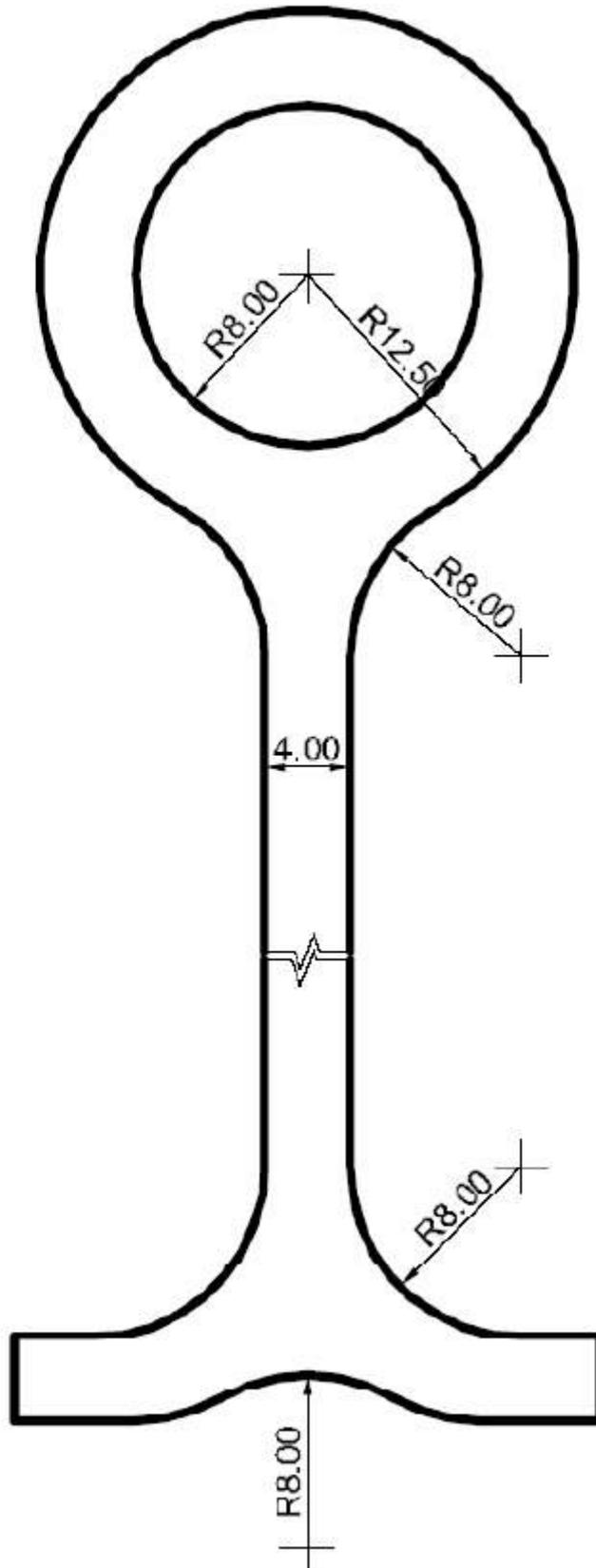
Ech : 1/200

Voie en impasse en forme L en bout



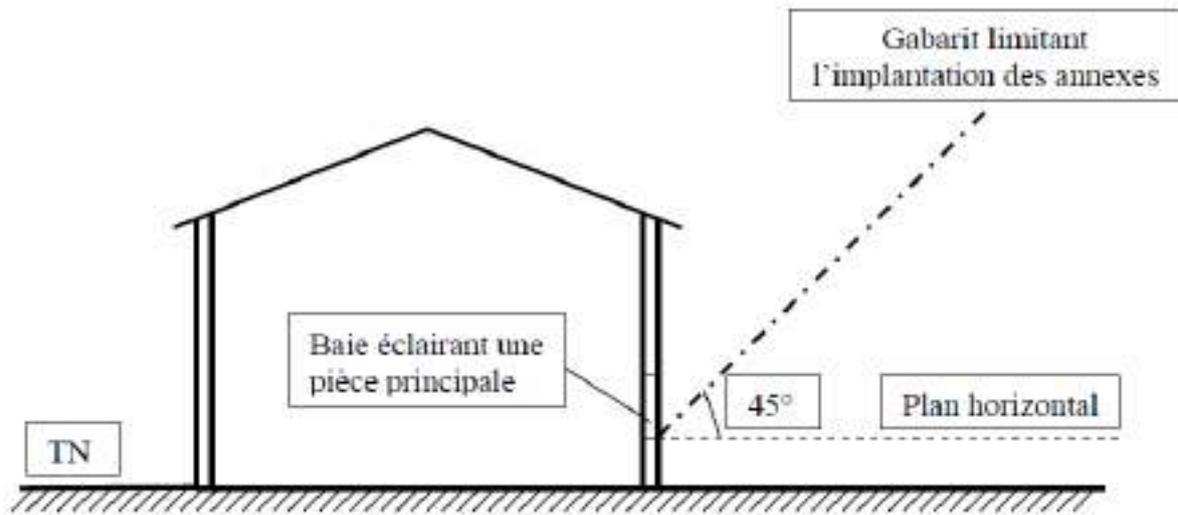
Sens d'arrivée
des véhicules

Ech : 1/200

Voie en impasse avec rond-point en bout

ANNEXE 2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions annexes non habitables (garage, abri voiture, abri à bois ou de jardin, piscine, pool house, ...) peuvent être implantées à une distance inférieure à 4 mètres des constructions à usage d'habitation, à condition que les baies éclairant les pièces principales des constructions à usage d'habitation ne soient pas masquées par une partie de construction, qui, l'appui de ces baies serait vue sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal.

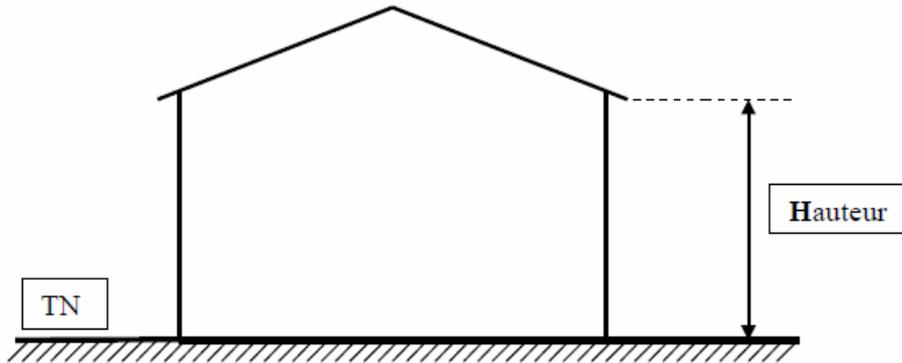


ANNEXE 3 : HAUTEUR

Conditions de mesure :

- Le sol naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé.
- La hauteur des constructions implantées sur des terrains de pente inférieure ou égale à 10 % est mesurée en tout point des façades, de l'égout du toit au sol naturel avant travaux.

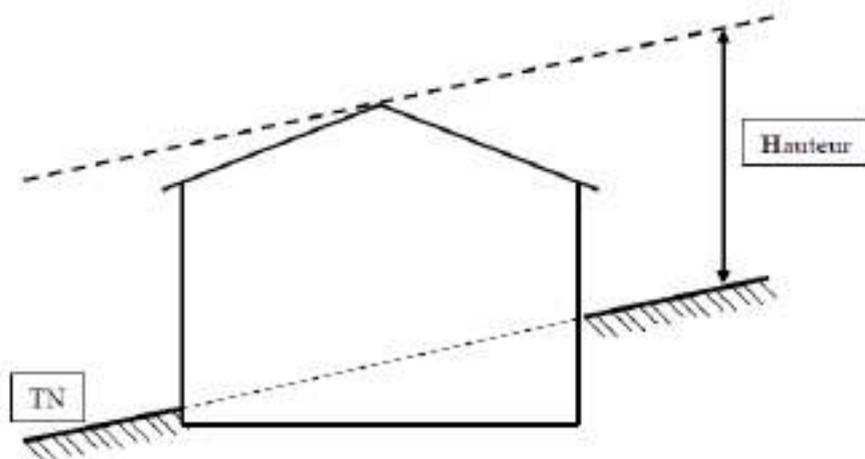
Pour les toitures terrasses, accessibles ou non, la hauteur est mesurée à l'acrotère.



Terrain de pente inférieure ou égale à 10%

- La hauteur des constructions implantées sur des terrains de pente supérieure à 10% est déterminée par un plan parallèle au sol naturel avant travaux.

Elle est mesurée en tout point du bâtiment.



Terrain de pente supérieure à 10%

ANNEXE 4 : ZONE A

Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions nécessaires à son activité.

En application des articles L 311-1 et L 312-1 du Code Rural.

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (S.M.A.). La SMA est fixée par arrêté préfectoral. Dans l'attente de la prise d'effet de cet arrêté, l'exploitation agricole devra disposer d'une Surface Minimum d'Installation (SMI).

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1.5 SMIC.

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

Définition de la notion de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole

En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit donc être apportée dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition.

Des documents supplémentaires aux pièces obligatoires doivent donc être apportés pour prouver cette nécessité et l'existence d'une exploitation agricole répondant à la définition précédente.

Exemples de pièces à fournir :

- **Existence d'une exploitation agricole** : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles, cartes grises des engins agricoles ...
- **Taille de l'exploitation agricole** : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage...)
- **Nécessité des constructions** : note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété...

Autres définitions utiles

Les définitions des **affouillements** et **exhaussements** de sol de la **cabanisation**, des **clôtures** et des **installations classées** pour la protection de l'environnement (soumise à déclaration ou à autorisation) se trouvent dans le lexique des dispositions générales (article 19)

ANNEXE 5 : ELEMENTS REMARQUABLES DU L.151-19

1. Identification et localisation de monuments à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural :

Rappel de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

8 éléments sont repérés au titre de la protection du patrimoine bâti du L.151-19. Ils sont protégés de toute dénaturation du caractère du bâti.

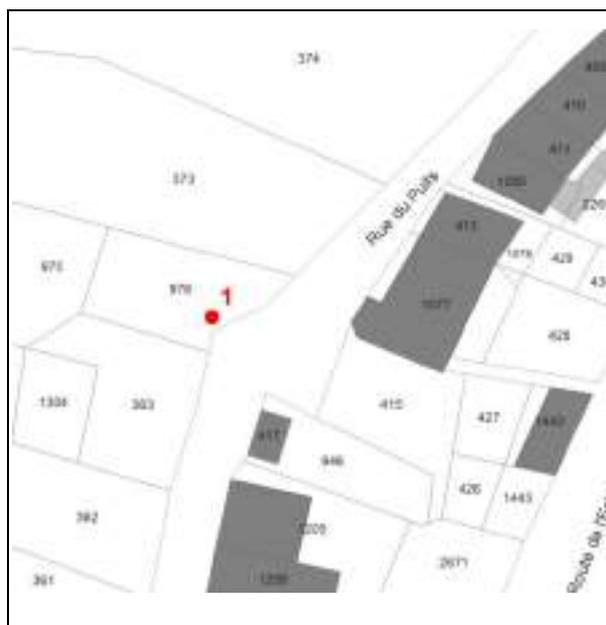
Pour ces éléments :

- Un permis de démolir est exigé en cas de démolition d'un élément du patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément extérieur du patrimoine bâti identifié sur le règlement graphique, en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent obtenir l'accord des services consultés ;
- En cas de travaux sur une parcelle abritant les constructions repérées pour leur intérêt architectural au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les caractéristiques remarquables des édifices doivent être préservées : toute dénaturation des caractéristiques qui confèrent un intérêt à ces éléments est interdite.

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Nom du lieudit	Description sommaire	Prescriptions
1	C976	LE PLANESTEL	Puits couvert de la rue du puits	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2013



Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Nom du lieu-dit	Description sommaire	Prescriptions
2	C912, C486, C487, C959, C960, C494, C1113, C495, C496, C497, C499, C500, C501, C502, C503, C504, C505, C506, C507, C508, C509	LE PLANESTEL	Alignement de bâtis à usage d'habitat	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2013

Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Nom du lieu-dit	Description sommaire	Prescriptions
3	Domaine public	LE PLANESTEL	Fontaine devant la mairie	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



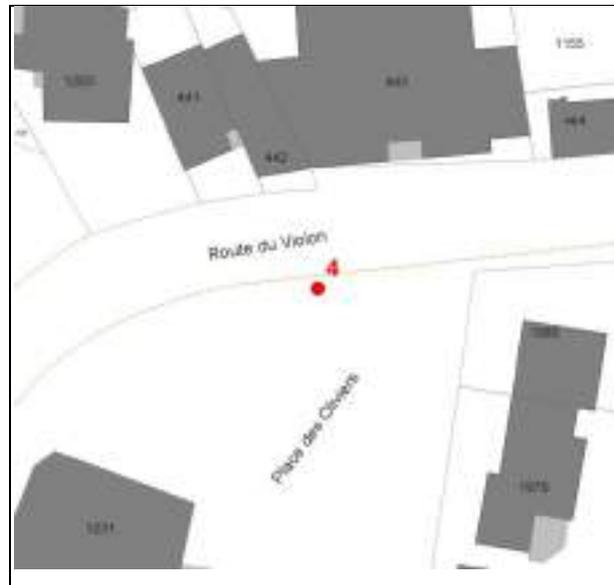
Photo 2013

Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Nom du lieudit	Description sommaire	Prescriptions
4	Domaine public	LE PLANESTEL	Fontaine à l'entrée du parking de la mairie	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2013



Cadastré 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Nom du lieudit	Description sommaire	Prescriptions
5	C448	LE PLANESTEL	Maison à l'angle de la place de l'ancienne gendarmerie et de la rue Grande	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2013

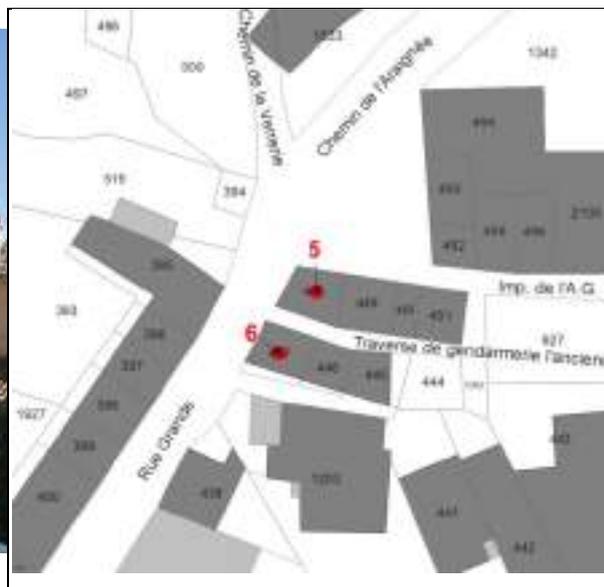


Cadastré 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Nom du lieudit	Description sommaire	Prescriptions
6	C447	LE PLANESTEL	Maison à l'angle de la place de l'ancienne gendarmerie et de la rue Grande	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2013

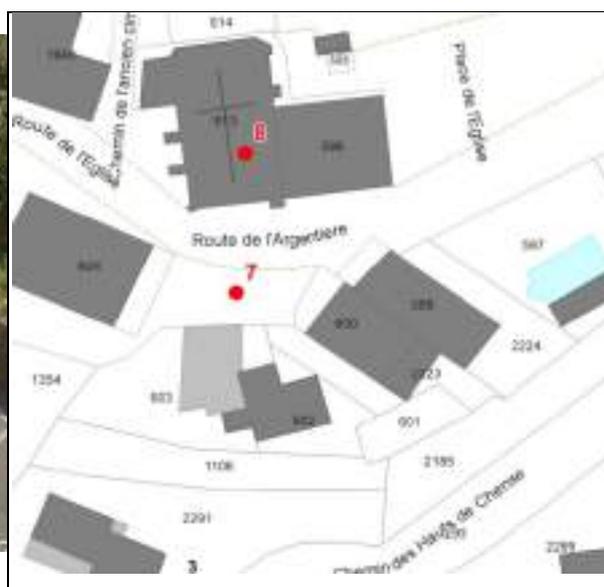


Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Nom du lieudit	Description sommaire	Prescriptions
7	Domaine public	L'EGLISE	Fontaine devant l'église Notre Dame des Maures	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2012



Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Nom du lieudit	Description sommaire	Prescriptions
8	B613	L'EGLISE	L'Eglise Notre-Dame-des-Maures	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2013



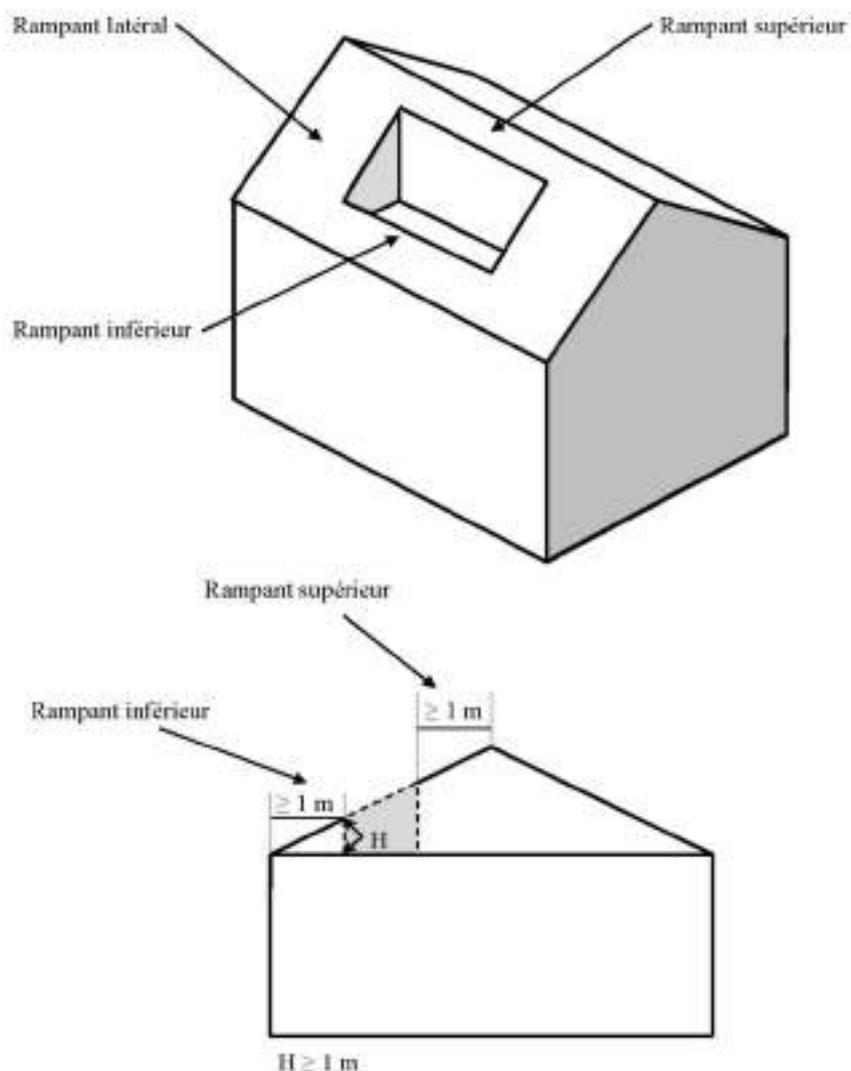
Cadastré 2017

ANNEXE 6 : TERRASSE DE TOITURE

Les terrasses de toiture ou « tropéziennes » aménagées dans le rampant du toit peuvent être autorisées sous les conditions suivantes :

- Elles ne doivent en aucun cas modifier la pente du toit et ne pas remettre en cause l'unité de la toiture qui doit conserver ses rampants inférieurs (jusqu'à l'égout du toit), supérieurs (jusqu'au faîtage) et latéraux (jusqu'aux rives de pignon).
- Elles doivent représenter moins de 30 % de la superficie du pan de toiture et ne pas excéder 12 m².
- La surface ouverte de la toiture devra être en retrait d'au moins 1 mètre par rapport au nu de la façade et d'au moins 1 mètre par rapport au faîtage.
- Le garde-corps devra être constitué par le rampant inférieur de la toiture présentant une hauteur d'allège minimum de 1 mètre.

Dans ce cas, l'égout du toit sera mesuré sur la façade sur voie et non sur la partie arrière de la terrasse.





DÉPARTEMENT DU VAR
COMMUNE DES ADRETS-DE-L'ESTEREL

PLAN LOCAL D'URBANISME

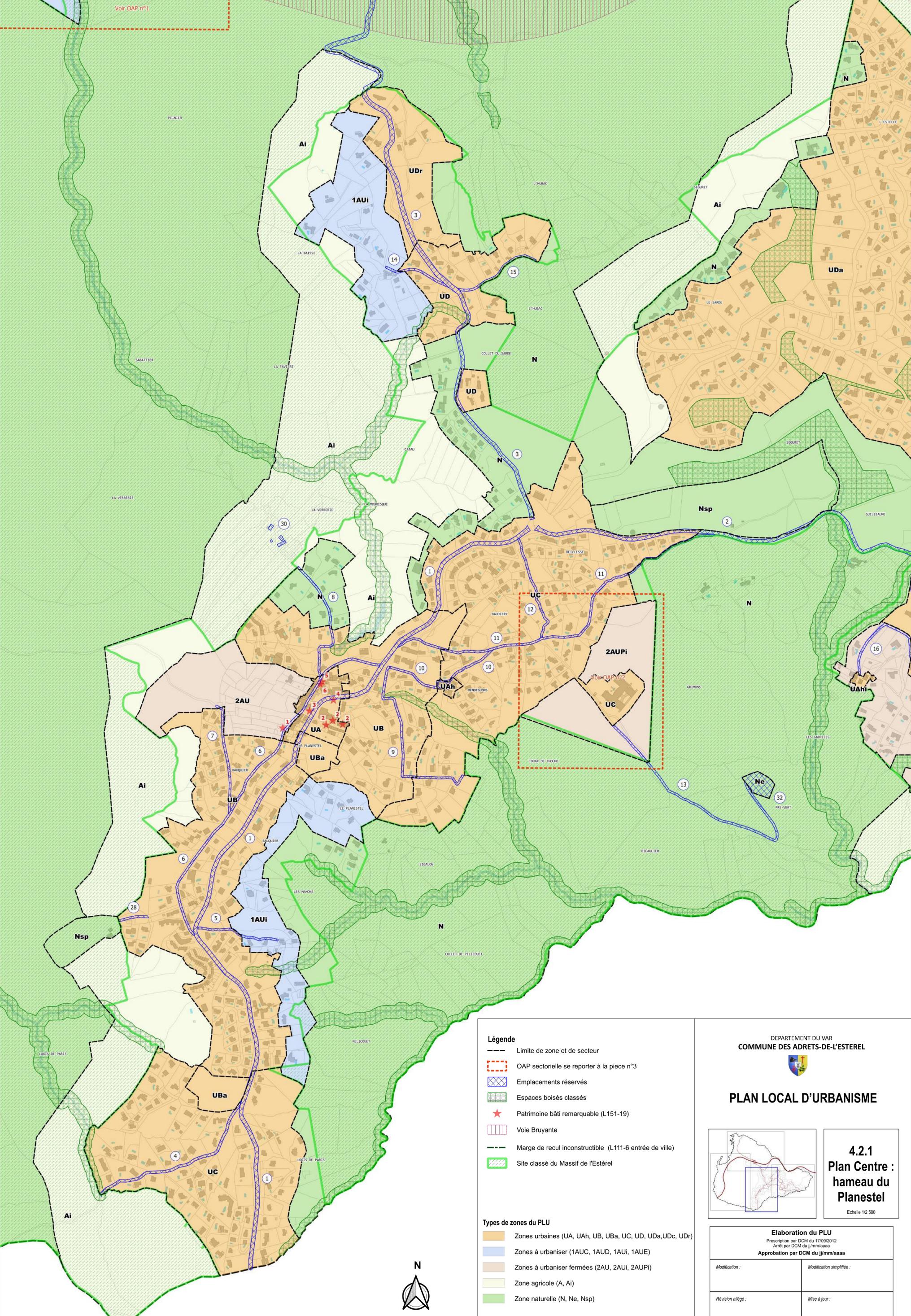


4. REGLEMENT

4.2. Règlement graphiques

Elaboration du PLU :

*Prescription par délibération du Conseil Municipal en date du 17 septembre 2012
Arrêt par délibération du Conseil Municipal en date du 30 octobre 2019
Approbation par délibération du Conseil Municipal en date du*



Voir OAP n°1

LA VERRERIE

LOGIS DE PARIS

Légende

- Limite de zone et de secteur
- ▭ OAP sectorielle se reporter à la pièce n°3
- ▭ Emplacements réservés
- ▭ Espaces boisés classés
- ★ Patrimoine bâti remarquable (L151-19)
- ▭ Voie Bruyante
- Marge de recul inconstructible (L111-6 entrée de ville)
- ▭ Site classé du Massif de l'Estérel

Types de zones du PLU

- ▭ Zones urbaines (UA, UAh, UB, UBa, UC, UD, UDa,UDc, UDr)
- ▭ Zones à urbaniser (1AUC, 1AUD, 1AUi, 1AUE)
- ▭ Zones à urbaniser fermées (2AU, 2AUi, 2AUPi)
- ▭ Zone agricole (A, Ai)
- ▭ Zone naturelle (N, Ne, Nsp)



DEPARTEMENT DU VAR
COMMUNE DES ADRETS-DE-L'ESTEREL

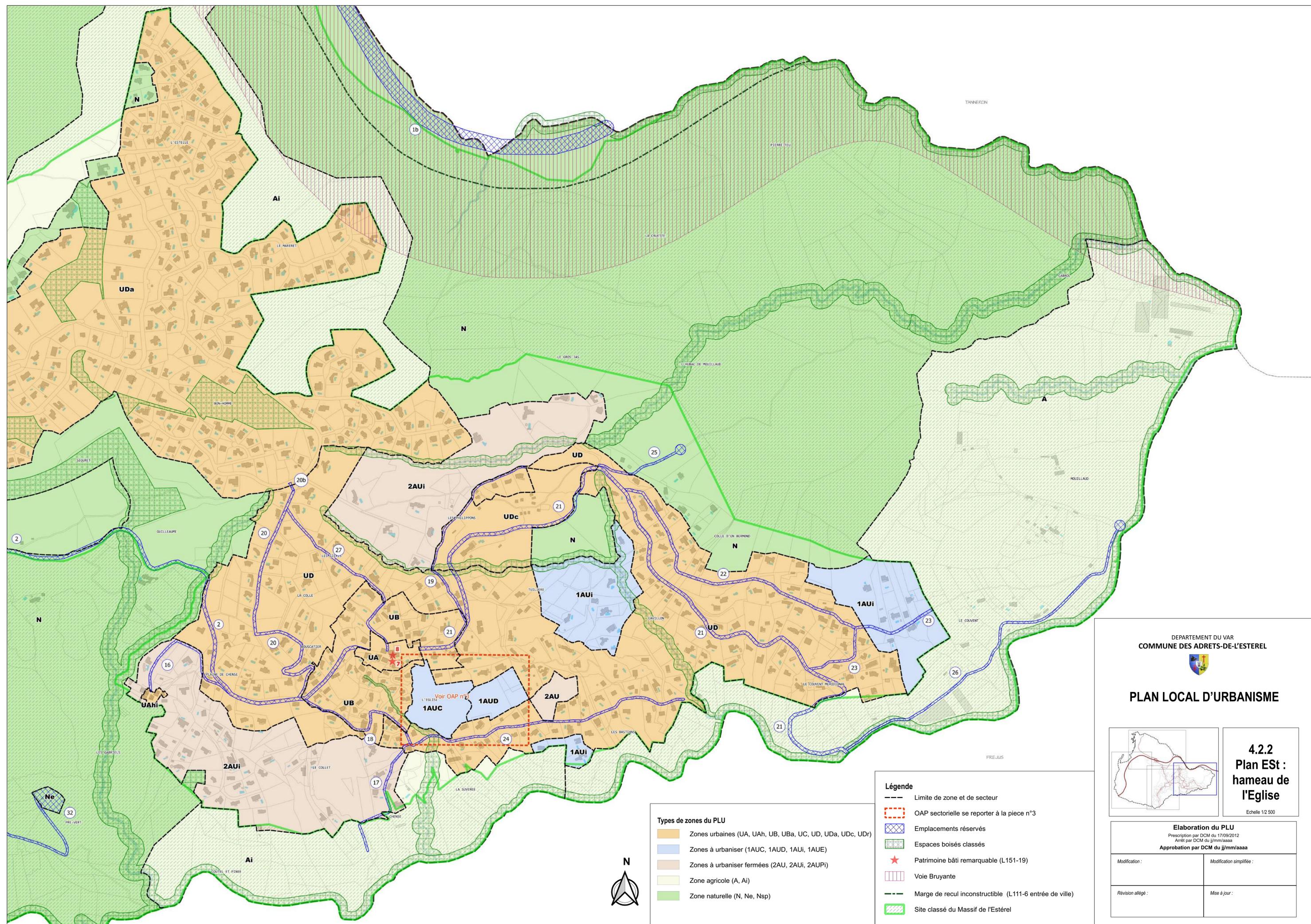
PLAN LOCAL D'URBANISME

4.2.1
Plan Centre :
hameau du
Planestel

Echelle 1/2 500

Elaboration du PLU
 Prescription par DCM du 17/09/2012
 Arrêté par DCM du jj/mm/aaaa
 Approbation par DCM du jj/mm/aaaa

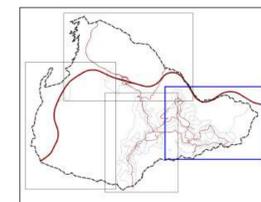
Modification :	Modification simplifiée :
Révision allégée :	Mise à jour :



DEPARTEMENT DU VAR
COMMUNE DES ADRETS-DE-L'ESTEREL



PLAN LOCAL D'URBANISME



**4.2.2
Plan Est :
hameau de
l'Eglise**

Echelle 1/2 500

Elaboration du PLU

Prescription par DCM du 17/09/2012

Arrêt par DCM du j/mm/aaaa

Approbation par DCM du j/mm/aaaa

Modification :

Modification simplifiée :

Révision allégée :

Mise à jour :

Légende

- Limite de zone et de secteur
- OAP sectorielle se reporter à la pièce n°3
- Emplacements réservés
- Espaces boisés classés
- ★ Patrimoine bâti remarquable (L151-19)
- Voie Bruyante
- Marge de recul inconstructible (L111-6 entrée de ville)
- Site classé du Massif de l'Estérel

Types de zones du PLU

- Zones urbaines (UA, UAh, UB, UBa, UC, UD, UDa, UDe, UDr)
- Zones à urbaniser (1AUC, 1AUD, 1AUI, 1AUE)
- Zones à urbaniser fermées (2AU, 2AUI, 2AUPi)
- Zone agricole (A, Ai)
- Zone naturelle (N, Ne, Nsp)

