



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 20 mai 2021

Approbation par délibération du Conseil Municipal en date du 16 juin 2022

SOMMAIRE

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES..... 4

TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....26

ZONE UA 27

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 27

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 29

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL..... 36

ZONE UB 37

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 37

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 38

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL..... 47

ZONE UC 49

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 49

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 50

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL..... 59

ZONE UD 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..... 72

TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....74

ZONE 1AU 75

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 75

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 76

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL..... 85

ZONE 1AUE..... 87

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 87

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 88

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.....	92
ZONE 2AU	94
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	94
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	95
SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL.....	103
<u>TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....</u>	<u>104</u>
ZONE A.....	105
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	105
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	107
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	112
<u>TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE</u>	<u>113</u>
ZONE N	114
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	114
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	116
SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.....	121
<u>ANNEXES AU REGLEMENT</u>	<u>122</u>
ANNEXE 1 : VOIE EN IMPASSE.....	1233
ANNEXE 2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	1255
ANNEXE 3 : HAUTEUR	1266
ANNEXE 4 : EXCAVATIONS / DECAISSEMENTS	1297
ANNEXE 5 : ZONE A.....	13029
ANNEXE 6 : ELEMENTS REMARQUABLES DU L.151-19.....	13530
ANNEXE 7 : TERRASSE DE TOITURE	1355
ANNEXE 8 : L'INTEGRATION ARCHITECTURALE DES PANNEAUX SOLAIRES	1356
ANNEXE 9 : DES SOLUTIONS POUR L'INTEGRATION ARCHITECTURALE DES INSTALLATIONS D'AIR CONDITIONNE ET DES POMPES A CHALEUR	1359
ANNEXE 10 : TOITURES – PALETTE DES COULEURS.....	13541
ANNEXE 11 : FAÇADES – PALETTE DES COULEURS.....	13545
ANNEXE 12 : APPLICATION DU CES PAR ZONES - TABLEAU SYNTHETIQUE	13547
ANNEXE 13 : PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	148

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 :
 - Le secteur UAh du hameau des Mendiguons ;
 - Le secteur UAh 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 2 secteurs**
 - Le secteur 1AUC situé au quartier de l'église ;
 - Le secteur 1AUD situé au quartier de l'église ;
- **La zone 1AUE** à vocation économique ;
- **La zone 2AU** d'urbanisation future aujourd'hui inconstructible avec un secteur :
 - Le secteur **2AU**i soumis 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 quatre secteurs :
 - Le secteur Ne dédié aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif ;
 - Le secteur Nhi correspondant aux zones EN1 strictes du PPRIF ;
 - Le secteur Nspa dédiés aux équipements sportifs du stade municipal ;
 - Le secteur Nspb dédiés aux équipements sportifs des terrains de tennis municipaux.

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 à la suite d'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, sauf si le règlement du PPRIF en dispose autrement.

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 ;
Un avis de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité permettra d'apprécier le caractère suffisant des mesures de réduction de la vulnérabilité de ces bâtiments et installations, après application des prescriptions du règlement du PPRIF.
- 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.
En outre, si le sinistre est un feu de forêt, le bâtiment disposera d'une réserve d'eau d'au moins 20m³ (piscine, bassin réservoir) et d'un kit d'extinction composé notamment d'une motopompe à moteur thermique et de tuyaux d'incendie.

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.

- Sauf impossibilité dûment justifiée, tout projet de construction à usage d'habitation comprendra, à l'interface public/privé un emplacement destiné à recevoir les conteneurs normalisés indispensables à la mise en œuvre de la collecte sélective des déchets urbains.
- 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.
- Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des équipements d'intérêt collectif et services publics et entrent au sein de la sous destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

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.

- Cas de la division d'une propriété en plusieurs logements:

En vertu de l'article L. 421-8 du code de l'urbanisme, les travaux dispensés de toute formalité au titre du droit de l'urbanisme doivent néanmoins être conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives notamment à l'utilisation des sols.

Les travaux de transformation d'un immeuble en plusieurs logements doivent, par conséquent, respecter les règles relatives au stationnement des véhicules, fixées par le plan local d'urbanisme, et prévoir la création des places prescrites par nombre de logement. À défaut de pouvoir réaliser les places nécessaires, le constructeur est tenu de limiter son réaménagement en fonction du nombre de places qu'il peut effectivement réaliser et il ne peut être tenu quitte de ses obligations par le versement de la participation prévue à l'article L. 123-1-12 du code de l'urbanisme.

Le non-respect des dispositions du plan local d'urbanisme tombe sous le coup des dispositions des articles L. 160-1 et L. 480-1 et suivants du code de l'urbanisme.

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 (Annexe 5.4.3), 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
D837	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 5.2.1 du dossier de PLU.

3. Le PPRIF

Un Plan de Prévention des Risques naturels d'Incendies de Forêt 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, 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.

L'ensemble du territoire communal étant concerné par le 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 5.3.3 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 d'habitation implantée antérieurement à l'approbation du PPRIF et régulièrement autorisée 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 5.2.2 du dossier de PLU qui identifie les secteurs exposés au risque. Dans ces secteurs, une étude géotechnique de type G2 est obligatoire pour tous nouveaux projets de construction de plus de 20 m² d'emprise au sol et pour les extensions de plus de 20 m² d'emprise au sol.

5. Aléa retrait/gonflement des argiles : *Article 68 de la Loi ELAN pour la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols*

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. ...

En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du conseil d'Etat n°2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section du Code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la **prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols**. L'objectif de cette mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène en imposant la **réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement d'argile**. Une **carte d'exposition** doit permettre **d'identifier les zones exposées au phénomène de retrait gonflement des argiles où s'appliquent les nouvelles dispositions réglementaires** (zones d'exposition moyenne et forte).

L'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 **officialise le zonage proposé par la carte d'exposition publiée depuis janvier 2020 sur Géorisques**. Il convient de se référer à l'annexe 5.2.5 du dossier de PLU qui identifie les zones exposées au phénomène de retrait –gonflement des argiles.

Le **décret n° 2019-495 du 22 mai 2019** impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles :

- à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de

mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Le décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols a créé une sous-section du Code de la construction et de l'habitation pour définir les objectifs des techniques constructives à appliquer pour les constructions en zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles. Ces techniques particulières sont définies par arrêté ministériel.

La carte des zones exposées au retrait-gonflement d'argile ainsi que l'ensemble des arrêtés définissant les zones exposées, le contenu des études géotechniques et la définition des techniques particulières de construction, figurent à l'annexe 5.2.5 du dossier de PLU.

6. Aléas miniers

La commune des Adrets de l'Estérel est concernée par des aléas miniers de types mouvement de terrain. Une étude relative aux exploitations minières de fluorine, houille et schiste bitumineux sur les titres miniers du district de Garrot-Fontsante et du Reyan, réalisée par GEODERIS, a été publiée et transmise à la commune dans un porter à connaissance (PAC) du préfet en date 5 septembre 2019. Cette étude informative et d'évaluation des aléas de type mouvement de terrain, constituant la connaissance la plus aboutie à ce jour et devient l'étude de référence.

Celle-ci a retenu sur la commune les aléas mouvement de terrain suivant :

- Effondrements localisés
- Tassement,
- Glissement superficiel,
- Eroulement rocheux.

Il convient de se référer à l'annexe 5.2.4 du dossier de PLU qui identifie les secteurs exposés au risque minier et qui donne accès au PAC détaillé du préfet.

D'après la traduction du PAC sur le territoire communal, **dans ces secteurs, toute construction, travaux ou aménagement sont interdits. Peuvent cependant être autorisés** dans ces zones inconstructibles :

- tout **projet de grande ampleur sans présence humaine permanente**, tel que les ouvrages d'art, les aménagements d'infrastructure nécessitant la création d'ouvrages de génie civil, les installations de production d'énergie renouvelable, s'il a fait l'objet **d'une étude spécifique**, proportionnée aux enjeux et prenant en compte l'ensemble des aléas miniers, qui permet de définir les dispositions constructives garantissant une tenue pérenne de l'ouvrage. Le maître d'ouvrage s'assurera, en particulier, de ne pas endommager les ouvrages miniers, de ne pas aggraver les aléas, les risques et ses effets, et de ne pas en provoquer de nouveaux.
- Les travaux relatifs à l'entretien et au maintien en état des constructions existantes, sans préjudice du respect des autres dispositions d'urbanisme, tels que :
 - o Les travaux de maintenance (changement de fenêtres, réfection de toiture)
 - o Les travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort
 - o Les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie (ex : panneaux solaires)
 - o Les travaux destinés à rendre accessibles les constructions aux personnes handicapées
 - o Les modifications d'aspect des bâtiments existants à condition qu'elles ne conduisent pas à la fragiliser le bâtiment ou à aggraver les dégâts en cas d'effondrement localisé
 - o La construction d'annexes non habitables (par exemple, les garages, les abris de jardin) disjointes du bâtiment principal

- L'aménagement des combles, sauf s'il conduit à la création de logements supplémentaires
- Les changements de destination à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité et à condition que les travaux n'engendrent pas de conséquences en terme de stabilité et de tenue du bâti existant.

En tout état de cause, les travaux ne doivent pas conduire dans le temps à une augmentation de plus de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

7. Risques Inondation

La commune des Adrets est aussi vulnérable au risque inondation comme le témoigne les arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle pris ces dernières années. Le risque inondation est dû aux crues torrentielles du fait des ruissellements colinéaires lors de fortes pluies.

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, il est de la responsabilité de son propriétaire de prévoir et d'assurer une bonne gestion des eaux pluviales en prenant toutes les mesures techniques appropriées pour en limiter le ruissellement, en particulier en respectant les dispositions suivantes :

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 ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

L'ensemble des eaux de ruissellement seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Pour ce faire, une étude hydrogéologique prescrivant le système d'infiltration, de rétention et la gestion des eaux pluviales sera jointe à toute demande d'autorisation d'urbanisme imperméabilisant une surface supérieure à 20 m².

La dispersion des eaux pluviales à la surface du terrain s'effectuera à plus de 5 mètres des limites séparatives dans les conditions identiques à celles qui existaient en limite de parcelle avant toute intervention. En présence d'un assainissement individuel, la dispersion des eaux pluviales à la surface du terrain s'effectuera de manière à ne pas en perturber le fonctionnement.

Des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales, stockage et restitution, seront acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré ...), le rejet vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales étant limité à la part non infiltrable.

Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions, de toute surface imperméable doivent être stockées sur le terrain. Le volume de rétention est au minimum de 100 litres par m² imperméabilisé (10 m³ pour 100 m² imperméabilisé).

Le débit de fuite sera alors défini en fonction des surfaces correspondant à la part non infiltrée.

En cas d'impossibilité d'infiltration (perméabilité inférieure à 10⁻⁸ m/s), les eaux feront l'objet de rétention avant rejet vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales.

Les eaux rejetées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales le seront à débit limité sur la base d'un débit de fuite de 5 l/s/ha imperméabilisé pour les surfaces supérieures à un hectare et sur la base de 3 l/s/ha imperméabilisé pour les surfaces inférieures à un hectare.

Les bassins à vidange gravitaire devront être privilégiés par rapport aux bassins à vidange par pompe de relevage.

Dans tous les cas, le bassin doit être vidangé systématiquement en prévision des précipitations suivantes.

En l'absence de système de rétention sur une propriété déjà bâtie :

- Lors d'une augmentation de la surface imperméabilisée d'une propriété supérieure à 20 m², qu'elle soit soumise à d'une demande d'autorisation d'urbanisme ou pas, le dispositif de gestion des eaux de ruissellement sera calculé en tenant compte des surfaces imperméabilisées existantes.

Les projets de permis d'aménager pour la création de lotissements devront faire apparaître un système de gestion dimensionné pour la totalité des surfaces imperméabilisées susceptibles d'être réalisées sur l'ensemble des lots créés.

Pour les programmes de grande ampleur, le concepteur du projet devra privilégier le regroupement des capacités de gestion, plutôt que multiplier les petites entités.

La solution "bassin de rétention" est la plus classique.

A titre d'information, différentes techniques alternatives sont proposées :

- à l'échelle de la parcelle : bassins à ciel ouvert ou enterrés, noues, infiltration
- au niveau des voiries : chaussées à structure réservoir, chaussées poreuses, pavées, enrobés drainants
- systèmes absorbants : tranchées filtrantes, puits d'infiltration, tranchées drainantes.

Les solutions retenues en matière de collecte, rétention, infiltration et évacuation, devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager.

La conception des bassins devra permettre le contrôle du volume utile lors de leur construction ou dans le cadre des constats d'achèvement des travaux ainsi que pour des visites ultérieures du service gestionnaire.

Le choix des techniques mises en œuvre devra garantir une efficacité durable et un entretien aisé.

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 est soumise à autorisation et devra être précédée d'une étude hydraulique et hydrologique effectuée par un cabinet spécialisé.

Le remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelle que soit leur dimension est interdite.

Afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien, toute construction, clôture ou aménagement doit respecter une marge de recule de 10 mètres minimum de l'axe des ruisseaux tel que définie sur le règlement graphique. Dans tous les cas, une marge de recul de 5 mètres minimum du bord du ruisseau doit être respectée.

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 par rapport à l'autoroute A8 classée à grande circulation a été réalisée au droit de la future zone d'activité économique 1AUE.

Cette étude préconise un recul minimum de 60 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 3 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.

De manière générale, toute modification de l'aspect du site est soumise à autorisation dans le site classé, notamment les clôtures, mouvements de terrain, plantations et mises en culture. Les projets agricoles doivent faire l'objet d'une approche adaptée aux enjeux paysagers du site classé. Les procédures et autorisations de travaux sont régies par les articles R. 341-10 à R. 341-13 du code de l'environnement.

ARTICLE 17 – PROTECTION DU PATRIMOINE

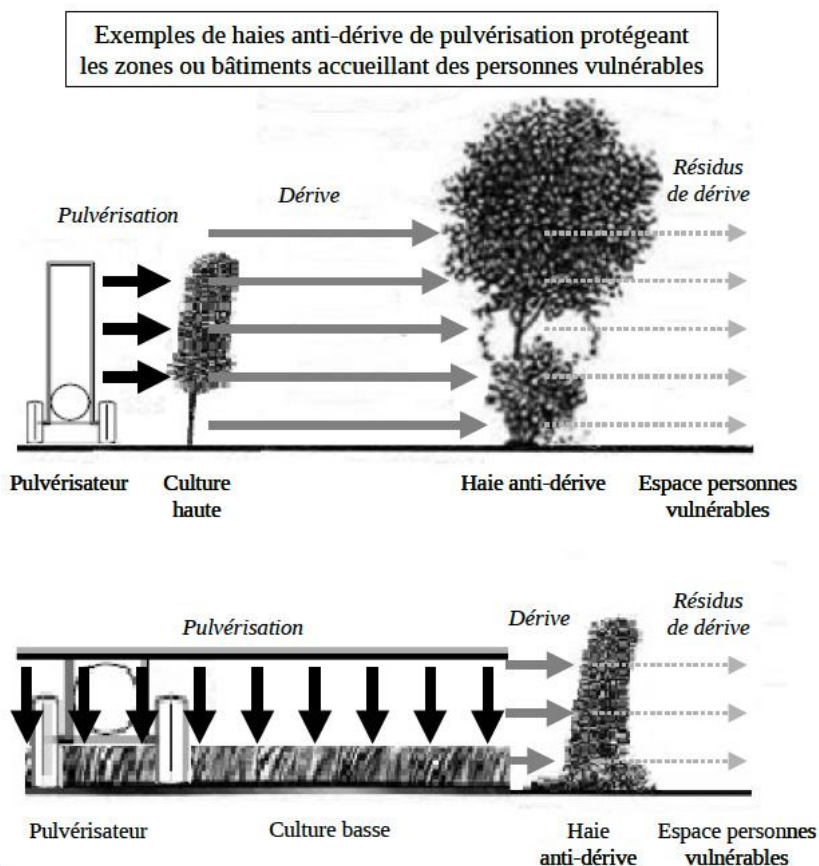
Par référence aux dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le PLU a répertorié des éléments du patrimoine architectural de la commune à préserver, figurant en annexe 5 du présent document.

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 6 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.



ARTICLE 19 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

L'extrait de la Carte archéologique nationale, en annexe 13 du présent règlement, reflète l'état de la connaissance au 07/05/2021. Cet extrait ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste d'informations ne peut être considérée comme exhaustive.

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

préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R. 523-4).

Les autorités compétentes pour autoriser les travaux relevant du code de l'urbanisme peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance (code du patrimoine, livre V, art R.523-8).

Les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (code du patrimoine, livre V, art R.523-12).

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (Service régional de l'Archéologie, Bâtiment Austerlitz, 21 allée Claude Forbin, 13625 Aix-en-Provence Cedex 1) et entraînera l'application du code du patrimoine (livre V, titre III).

ARTICLE 20 - 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	• 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.	- hangars agricoles, - caves viticoles - serres, - pépinières, - hébergement d'animaux d'élevage, - bassins d'eau, - etc ...
	• Exploitation forestière Recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	- hangars, - entrepôt, - maisons forestières, - scierie, - etc ...

Destination	Sous destination et leur définition selon l'arrêté du 10-11-2016	Exemple
Habitation	• Logement : Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».	- 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 ...
	• Hébergement : Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service.	- 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.
Commerce et activité de service	• 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	- 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.
	• Restauration : Recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	- Tous les restaurants en dehors de la restauration collective

Destination	Sous destination et leur définition <i>selon l'arrêté du 10-11-2016</i>	Exemple
	• Commerce de gros : Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	- Grossistes - Enseigne METRO par exemple
	• 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.	- 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.
	• Hébergement hôtelier et touristique : Recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.	- 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.
	• Cinéma : Recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale.	- 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	• 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.	- 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...),

Destination	Sous destination et leur définition selon l'arrêté du 10-11-2016	Exemple
		- 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
	• Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilées : Recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle.	- 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.
	• 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.	- 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 »)
	• 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.	- Salle de concert, - Théâtres, - Opéras - Musées, - Etc.
	• 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.	- Stade - Piscines municipales - Gymnase, - Court de tennis - Etc.
	• 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 ».	- 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.

Destination	Sous destination et leur définition <i>selon l'arrêté du 10-11-2016</i>	Exemple
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	• 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.	- Constructions automobiles, - Constructions aéronautiques - Ateliers métallurgiques - Maçonnerie, - Menuiserie, - Peinture - Etc.
	• Entrepôt : Recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique	- Locaux logistiques dédiés à la vente en ligne - Centre de données - Etc.
	• Bureau : Recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.	- Sièges sociaux des entreprises privées - Etablissement assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale, - Etc.
	• Centre de congrès et d'expositions : Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	- Centre d'exposition, - Palais d'exposition, - Parcs d'exposition - Parcs d'attractions - Zéniths

ARTICLE 21 – 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,
- pool-house,
- pergolas,
- abris ou garages pour véhicules et vélos....

Les piscines et les terrasses ne sont pas considérées comme des annexes.

Bâtiment : volume construit, avec ou sans fondation, ayant une fonction d'abri, 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 édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

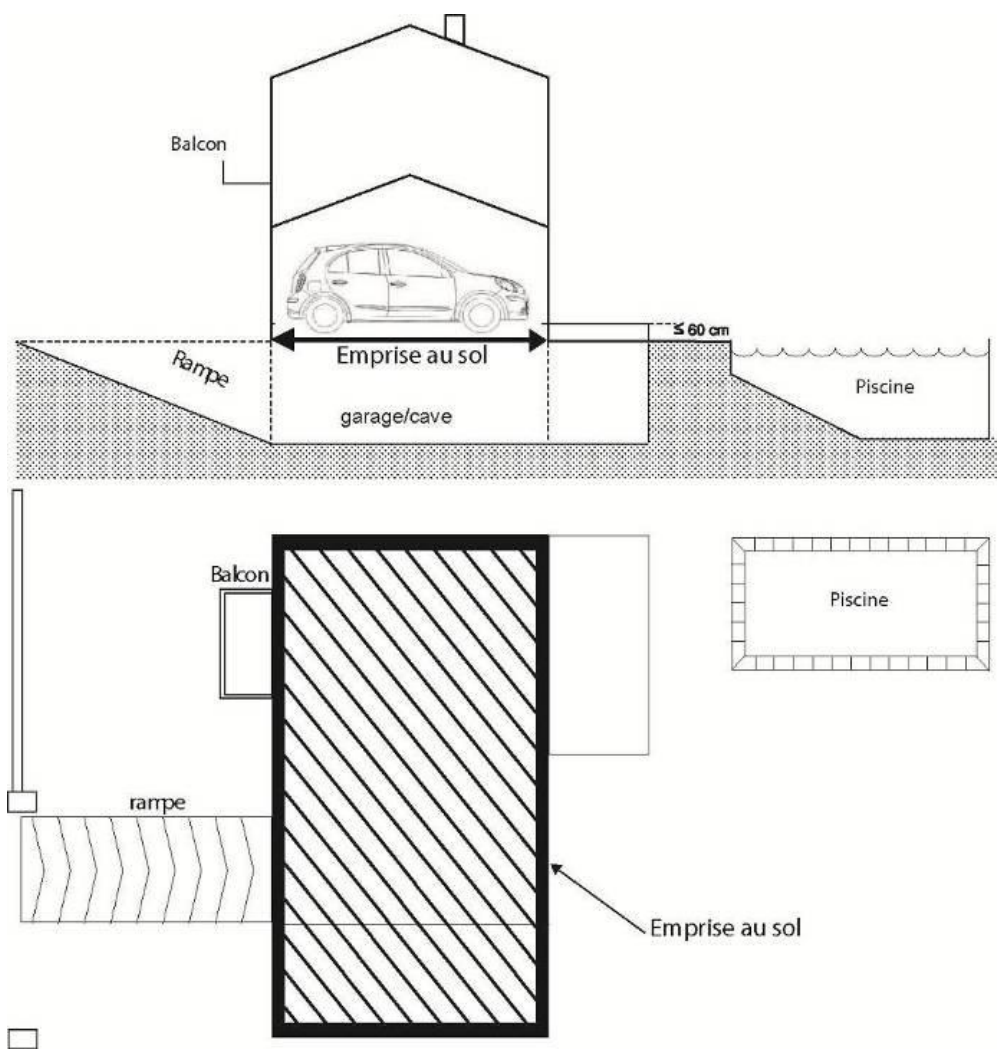
Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc....

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. Tout assemblage solide de matériaux, quelle que soit sa fonction.

Emprise au sol

L'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale de la construction au sol, exception faite des balcons dont la profondeur est inférieure à 1,50 mètre, débords de toiture et des éléments de modénatures ou architecturaux.



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

- les installations légères de moins de 10 m², ouvertes sur les 4 côtés de type tonnelle,
- les terrasses non couvertes,
- 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. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

Voie privée ouverte à la circulation publique : Les voies privées qui comportent des dispositifs de fermeture tels qu'un portail, une chaîne ou une borne amovible ... ou une signalétique adaptée qui indique son caractère privé et en limite l'accès, ne sont pas ouvertes à la circulation publique.

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 UAh** : Il correspond au hameau des Mendiguons ;
- **Le secteur UAhi** : 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 (annexe n° 6).

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 inclu 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 UAh-hameau des Gabriels :

Seules sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- L'extension d'un bâtiment implanté antérieurement à l'approbation du PPRIF et régulièrement autorisé 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 implantée antérieurement à l'approbation du PPRIF et régulièrement autorisée, sous réserve du respect des dispositions constructives générales du PPRIF
- Les piscines.

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.

La pente moyenne des accès à créer ne doit pas excéder 15%. Avec un revêtement approprié, la pente moyenne peut être portée à 20 %.

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.

Si l'accès est muni d'un système de fermeture (portail), celui-ci sera réalisé de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de le franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Il sera implanté à 5 mètres minimum en retrait par rapport à l'alignement des voies (sauf impossibilité technique avérée).

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, si elles ne sont pas revêtues, 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 est soumise à autorisation et devra être précédée d'une étude hydraulique et hydrologique effectuée par un cabinet spécialisé.

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

Afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien, toute construction, clôture ou aménagement doit respecter une marge de recule de 10 mètres minimum de l'axe des ruisseaux tel que définie sur le règlement graphique ; Dans tous les cas, une marge de recul de 5 mètres minimum du bord du ruisseau doit être respectée.

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.

Sauf impossibilité dûment justifiée, tout projet de construction à usage d'habitation comprendra, à l'interface public/privé un emplacement destiné à recevoir les conteneurs normalisés indispensables à la mise en œuvre de la collecte sélective des déchets urbains.

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 piscines non couvertes ou dont la hauteur de la couverture est inférieure à 1 mètre (abri bas, toiture escamotable ...) la distance entre l'extérieur de la margelle du bassin et les 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 verticalement comme il est indiqué à l'annexe 3 du présent règlement, ne peut excéder :

- 9 mètres en zone UA ;
- 7 mètres en secteurs UA_h et UA_{hi}.

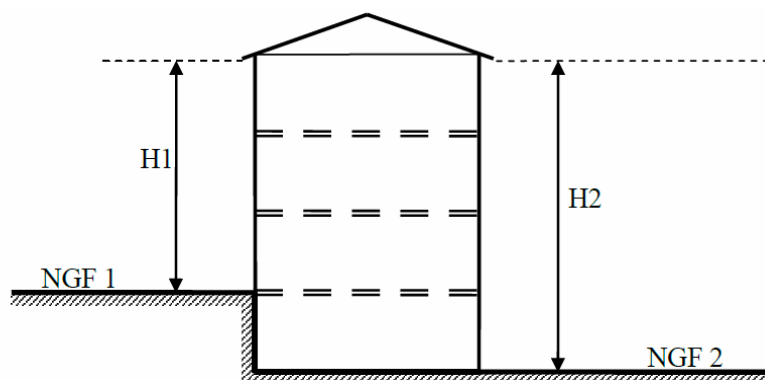
La différence de hauteur entre 2 constructions mitoyennes ne doit pas excéder un niveau.

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

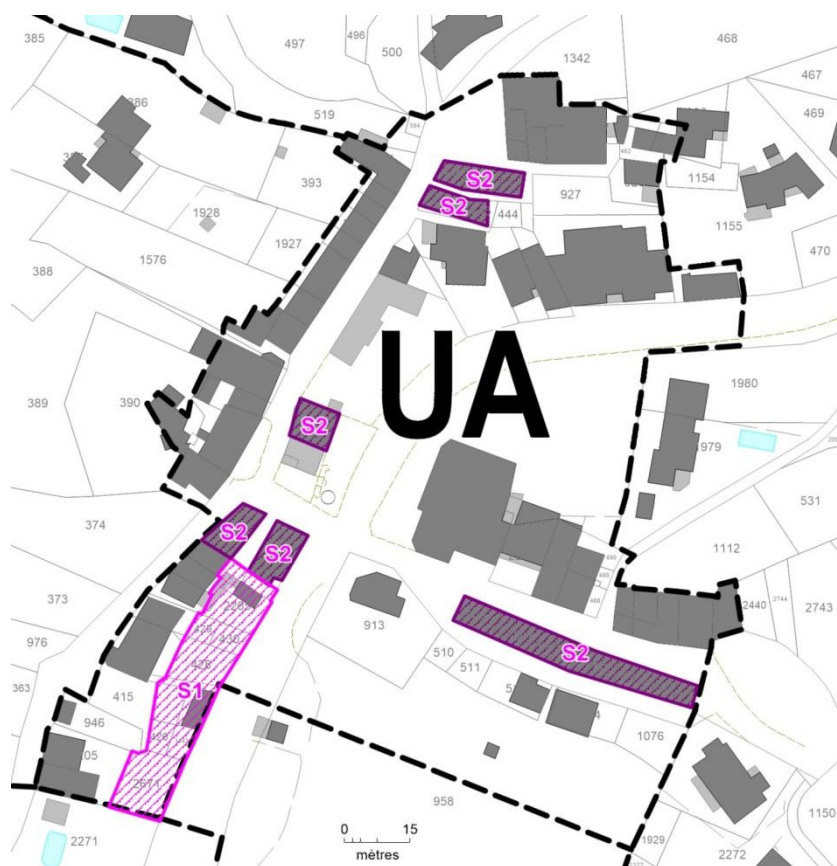
10.2. Dispositions particulières :

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 : $NGF\ 1 - NGF\ 2 > 2\text{ mètres}$ $H2\text{ maximum} = 12\text{ mètres}$ et $H1\text{ maximum} = 9\text{ mètres}$



Repérage des secteurs S1 et S2 dans la zone UA

10.3. Excavations/Décaissements (Annexe 4)

La hauteur des excavations nécessaires à l'implantation de la construction, hors emprise du bâtiment, sera limitée à 2 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux mesuré coté amont (avec talutage ou soutènement).

La distance comptée horizontalement entre deux talus ou soutènements sera supérieure ou égale à la hauteur du talus ou soutènement inférieur avec un minimum de 1 mètre.

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 rondes ou « canal » de même couleur que celles avoisinantes posées en couvercle et respecter la palette des couleurs figurant en annexe n° 10.

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° 7.

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 et respecter la palette des couleurs figurant en annexe n° 11.

Le blanc pur est proscrit pour les enduits des façades.

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 annexes

Les annexes doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes de plus de 12 m² d'emprise au sol doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que la construction principale.

11.5. Les balcons

Les balcons doivent être de forme traditionnelle. Les garde-corps doivent être le plus simple possible. Les garde-corps préfabriqués de type balustre tournée sont proscrits.

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.

11.6. Les clôtures

11.6.1. En limite avec les voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique, et les emprises publiques :

Les clôtures sont constituées de dispositif à claire voie. Les murs pleins sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximum de 0,70 mètre et peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie.

La hauteur totale maximum de tout dispositif de clôture est de 1,80 mètre, calculée par rapport aux voies ou emprises.

Les palissades pleines ou de type "brise vue" doublant les grilles ou grillages sont interdites.

11.6.2. En limites séparatives :

Les clôtures sont constituées de dispositif à claire voie. Les murs pleins sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximum de 0,70 mètre et peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie.

La hauteur totale maximum de tout dispositif de clôture est de 1,80 mètre, calculée par rapport aux voies ou emprises.

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 placés de façon à s'intégrer dans la construction. Des mesures architecturales devront être prises afin de minimiser leur perception depuis le domaine public. Principes d'intégration (Annexe n° 8) :
 - Eviter les côtés donnant sur la rue et évaluer l'impact de la toiture depuis les vues lointaines sur le centre ancien ;
 - Eviter les types de capteurs augmentant l'effet de superposition (gabarit, passage des tuyauteries ...) et privilégier d'estomper l'effet de superposition par le choix d'un capteur de faible hauteur et en soignant la pose des tuyauteries ;
 - Dans le cadre d'une construction neuve, une pose encastrée est souhaitable ;
 - Dans le cadre d'une surface de capteurs significative, éviter la pose sur une toiture existante et privilégier l'utilisation de capteurs comme un élément à part entière de la composition architecturale (création d'un auvent, d'une terrasse couverte, d'un brise-soleil, etc ...)
 - Eviter d'éparpiller les panneaux et ne jamais les implanter sans respecter l'orientation et la pente de la toiture ;
 - Regrouper les panneaux et privilégier une pose encastrée ou en superposition estompée, une implantation en bas de la toiture en respectant une distance minimale par rapport à la gouttière et aux rives avec une implantation horizontale proportionnelle des capteurs, un alignement entre les capteurs et les ouvertures de la façade ;
 - Eviter une implantation verticale proportionnelle des capteurs ;
 - Eviter l'implantation des capteurs sur les toitures principales et les toitures à quatre pans et privilégier l'implantation sur une toiture secondaire et une position tenant compte de l'ordonnement des façades.
- Les antennes paraboliques doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent. Dans le cas d'impossibilité technique avérée, 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.
Les antennes paraboliques d'un diamètre supérieur à 1 mètre sont interdites en toitures où en façades.
- Les installations d'air conditionné et les pompes à chaleur devront être intérieures aux immeubles (Annexe n° 9). En cas d'impossibilité technique avérée, les implantations « côté cour » seront privilégiées et des mesures architecturales devront être prises afin d'intégrer au mieux ces dispositifs afin qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public.
- Les installations éoliennes de production d'énergie sont interdites.
- Le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par bâtiment. Les antennes ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage.

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%. Avec un revêtement approprié, la pente moyenne peut être portée à 20 %.

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.

Si l'accès est muni d'un système de fermeture (portail), celui-ci sera réalisé de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de le franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Il sera implanté à 5 mètres minimum en retrait par rapport à l'alignement des voies (sauf impossibilité technique avérée).

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, si elles ne sont pas revêtues, 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 potable

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 ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

L'ensemble des eaux de ruissellement seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Pour ce faire, une étude hydrogéologique prescrivant le système d'infiltration, de rétention et la gestion des eaux pluviales sera jointe à toute demande d'autorisation d'urbanisme imperméabilisant une surface supérieure à 20 m².

La dispersion des eaux pluviales à la surface du terrain s'effectuera à plus de 5 mètres des limites séparatives dans les conditions identiques à celles qui existaient en limite de parcelle avant toute intervention. En présence d'un assainissement individuel, la dispersion des eaux pluviales à la surface du terrain s'effectuera de manière à ne pas en perturber le fonctionnement.

Des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales, stockage et restitution, seront acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré ...), le rejet vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales étant limité à la part non infiltrable.

Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions, de toute surface imperméable doivent être stockées sur le terrain. Le volume de rétention est au minimum de 100 litres par m² imperméabilisé (10 m³ pour 100 m² imperméabilisé).

Le débit de fuite sera alors défini en fonction des surfaces correspondant à la part non infiltrée.

En cas d'impossibilité d'infiltration (perméabilité inférieure à 10⁻⁸ m/s), les eaux feront l'objet de rétention avant rejet vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales.

Les eaux rejetées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales le seront à débit limité sur la base d'un débit de fuite de 5 l/s/ha imperméabilisé pour les surfaces supérieures à un hectare et sur la base de 3 l/s/ha imperméabilisé pour les surfaces inférieures à un hectare.

Les bassins à vidange gravitaire devront être privilégiés par rapport aux bassins à vidange par pompe de relevage.

Dans tous les cas, le bassin doit être vidangé systématiquement en prévision des précipitations suivantes.

En l'absence de système de rétention sur une propriété déjà bâtie :

- Lors d'une augmentation de la surface imperméabilisée d'une propriété supérieure à 20 m², qu'elle soit soumise à d'une demande d'autorisation d'urbanisme ou pas, le dispositif de gestion des eaux de ruissellement sera calculé en tenant compte des surfaces imperméabilisées existantes.

Les projets de permis d'aménager pour la création de lotissements devront faire apparaître un système de gestion dimensionné pour la totalité des surfaces imperméabilisées susceptibles d'être réalisées sur l'ensemble des lots créés.

Pour les programmes de grande ampleur, le concepteur du projet devra privilégier le regroupement des capacités de gestion, plutôt que multiplier les petites entités.

La solution "bassin de rétention" est la plus classique.

A titre d'information, différentes techniques alternatives sont proposées :

- à l'échelle de la parcelle : bassins à ciel ouvert ou enterrés, noues, infiltration
- au niveau des voiries : chaussées à structure réservoir, chaussées poreuses, pavées, enrobés drainants
- systèmes absorbants : tranchées filtrantes, puits d'infiltration, tranchées drainantes.

Les solutions retenues en matière de collecte, rétention, infiltration et évacuation, devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager.

La conception des bassins devra permettre le contrôle du volume utile lors de leur construction ou dans le cadre des constats d'achèvement des travaux ainsi que pour des visites ultérieures du service gestionnaire.

Le choix des techniques mises en œuvre devra garantir une efficacité durable et un entretien aisé.

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 est soumise à autorisation et devra être précédée d'une étude hydraulique et hydrologique effectuée par un cabinet spécialisé.

Le remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelle que soit leur dimension est interdite.

Afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien, toute construction, clôture ou aménagement doit respecter une marge de recule de 10 mètres minimum de l'axe des ruisseaux tel que définie sur le règlement graphique. Dans tous les cas, une marge de recul de 5 mètres minimum du bord du ruisseau doit être respectée.

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.

Sauf impossibilité dûment justifiée, tout projet de construction à usage d'habitation comprendra, à l'interface public/privé un emplacement destiné à recevoir les conteneurs normalisés indispensables à la mise en œuvre de la collecte sélective des déchets urbains.

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

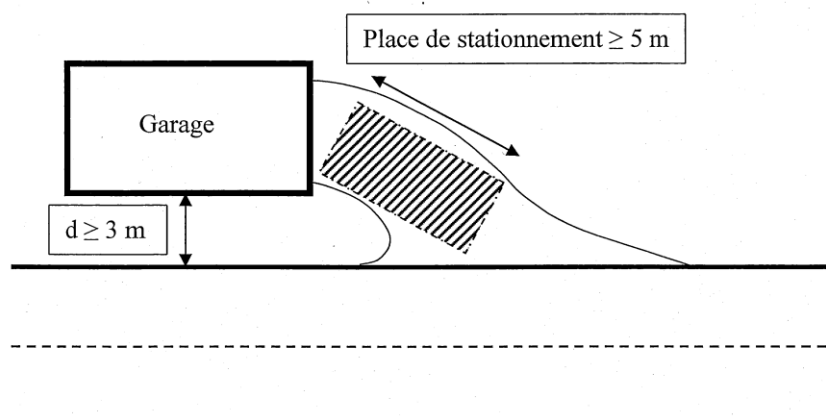
6.1. Dans les lotissements et pour les permis valant division parcellaire, cet article s'applique à chaque lot.

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 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 conteneurs normalisés indispensables à la mise en œuvre de la collecte sélective des déchets urbains 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 et les abris pour voiture(s), 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 suivant le schéma de principe ci-dessous.



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. 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 conteneurs normalisés indispensables à la mise en œuvre de la collecte sélective des déchets urbains, il n'est pas fixé de distance minimale d'implantation par rapport aux limites séparatives.

7.4. Les garages et les abris pour voiture(s), 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 non couvertes ou dont la hauteur de la couverture est inférieure à 1 mètre (abri bas, toiture escamotable ...) la distance entre l'extérieur de la margelle du bassin et les limites séparatives peut être réduite à 3 mètres.

7.8. Pour les annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 12 m² et dont la hauteur mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 2,50 m, il n'est pas fixé de distance minimale d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Conformément à l'article 681 du code civil, pour les annexes réalisées en limite séparative, les toitures seront établies de manière que les eaux pluviales ne soient pas déversées sur la propriété voisine.

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 verticalement 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.

10.4. Excavations/Décaissements (Annexe 4)

La hauteur des excavations nécessaires à l'implantation de la construction, hors emprise du bâtiment, sera limitée à 2 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux mesuré coté amont (avec talutage ou soutènement).

La distance comptée horizontalement entre deux talus ou soutènements sera supérieure ou égale à la hauteur du talus ou soutènement inférieur avec un minimum de 1 mètre.

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 et respecter la palette des couleurs figurant en annexe n° 10.

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 et pour les opérations comprenant moins de 50 % de logements sociaux ou de logements en accession à la propriété sont interdites.

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 « tropéziennes » et de faibles dimensions peuvent être autorisées. Elles doivent être conformes aux dispositions figurant en annexe n° 7.

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 et respecter la palette des couleurs figurant en annexe n° 11.

Le blanc pur est proscrit pour les enduits des façades.

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. Les annexes de plus de 12 m² d'emprise au sol doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que la construction principale.

11.5. Les balcons

Les balcons doivent être de forme traditionnelle. Les garde-corps doivent être le plus simple possible. Les garde-corps préfabriqués de type balustre tournée sont proscrits.

11.6. Les clôtures

11.6.1. En limite avec les voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique, et les emprises publiques :

Les clôtures sont constituées de dispositif à claire voie. Les murs pleins sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximum de 0,70 mètre et peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie.

La hauteur totale maximum de tout dispositif de clôture est de 1,80 mètre, calculée par rapport aux voies ou emprises. De chaque côté d'une sortie d'accès sur une voie départementale, sur une longueur de 3 mètres, cette hauteur est limitée à 1 mètre.

Les palissades pleines ou de type "brise vue" doublant les grilles ou grillages sont interdites.

11.6.2. En limites séparatives :

Les clôtures sont constituées de dispositif à claire voie. Les murs pleins sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximum de 0,70 mètre et peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie.

La hauteur totale maximum de tout dispositif de clôture est de 1,80 mètre, calculée par rapport aux voies ou emprises.

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 placés de façon à s'intégrer dans la construction. Des mesures architecturales devront être prises afin de minimiser leur perception depuis le domaine public. Principes d'intégration (Annexe n° 8) :
 - Eviter les côtés donnant sur la rue
 - Eviter les types de capteurs augmentant l'effet de superposition (gabarit, passage des tuyauteries ...) et privilégier d'estomper l'effet de superposition par le choix d'un capteur de faible hauteur et en soignant la pose des tuyauteries
 - Dans le cadre d'une construction neuve, une pose encastrée est souhaitable
 - Dans le cadre d'une surface de capteurs significative, éviter la pose sur une toiture existante et privilégier l'utilisation de capteurs comme un élément à part entière de la composition architecturale (création d'un auvent, d'une terrasse couverte, d'un brise-soleil, etc ...)
 - Eviter d'éparpiller les panneaux et ne jamais les implanter sans respecter l'orientation et la pente de la toiture
 - Regrouper les panneaux et privilégier une pose encastrée ou en superposition estompée, une implantation en bas de la toiture en respectant une distance minimale par rapport à la gouttière et aux rives avec une implantation horizontale proportionnelle des capteurs, un alignement entre les capteurs et les ouvertures de la façade
 - Eviter une implantation verticale proportionnelle des capteurs
 - Eviter l'implantation des capteurs sur les toitures principales et les toitures à quatre pans et privilégier l'implantation sur une toiture secondaire et une position tenant compte de l'ordonnancement des façades
- Les antennes paraboliques doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent. Dans le cas d'impossibilité technique avérée, 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.
Les antennes paraboliques d'un diamètre supérieur à 1 mètre sont interdites en toitures où en façades.
- Les installations d'air conditionné et les pompes à chambre devront être intérieures aux immeubles (Annexe n° 9). En cas d'impossibilité technique avérée, les implantations « côté

cour » seront privilégiées et des mesures architecturales devront être prises afin d'intégrer au mieux ces dispositifs afin qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public.

- Les installations éoliennes de production d'énergie sont interdites.
- Le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par bâtiment. Les antennes ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage.

11.8. Architecture contemporaine

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

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	2 places par logement minimum jusqu'à 100 m² de surface de plancher puis 1 place supplémentaire / 100 m² de surface de plancher entamée 1 place visiteur / 5 logements pour les opérations de plus de 5 logements Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.	Pour 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
2. Hébergement hôtelier et restauration	1 place / chambre 1 place / 20 m² de salle de restauration	Non réglementées

Vocation	Véhicules automobiles	Deux roues motorisées ou non
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 **35 %** de la superficie du terrain.

13.2. En secteur UBa : Le coefficient d'espaces verts (CEV) doit être au moins égal à **20 %** de la superficie du terrain.

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 Planestel.

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%. Avec un revêtement approprié, la pente moyenne peut être portée à 20 %.

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.

Si l'accès est muni d'un système de fermeture (portail), celui-ci sera réalisé de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de le franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Il sera implanté à 5 mètres minimum en retrait par rapport à l'alignement des voies (sauf impossibilité technique avérée).

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, si elles ne sont pas revêtues, 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 potable

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 ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

L'ensemble des eaux de ruissellement seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Pour ce faire, une étude hydrogéologique prescrivant le système d'infiltration, de rétention et la gestion des eaux pluviales sera jointe à toute demande d'autorisation d'urbanisme imperméabilisant une surface supérieure à 20 m².

La dispersion des eaux pluviales à la surface du terrain s'effectuera à plus de 5 mètres des limites séparatives dans les conditions identiques à celles qui existaient en limite de parcelle avant toute intervention. En présence d'un assainissement individuel, la dispersion des eaux pluviales à la surface du terrain s'effectuera de manière à ne pas en perturber le fonctionnement.

Des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales, stockage et restitution, seront acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré ...), le rejet vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales étant limité à la part non infiltrable.

Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions, de toute surface imperméable doivent être stockées sur le terrain. Le volume de rétention est au minimum de 100 litres par m² imperméabilisé (10 m³ pour 100 m² imperméabilisé).

Le débit de fuite sera alors défini en fonction des surfaces correspondant à la part non infiltrée.

En cas d'impossibilité d'infiltration (perméabilité inférieure à 10⁻⁸ m/s), les eaux feront l'objet de rétention avant rejet vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales.

Les eaux rejetées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales le seront à débit limité sur la base d'un débit de fuite de 5 l/s/ha imperméabilisé pour les surfaces supérieures à un hectare et sur la base de 3 l/s/ha imperméabilisé pour les surfaces inférieures à un hectare.

Les bassins à vidange gravitaire devront être privilégiés par rapport aux bassins à vidange par pompe de relevage. Dans tous les cas, le bassin doit être vidangé systématiquement en prévision

des précipitations suivantes.

En l'absence de système de rétention sur une propriété déjà bâtie :

- Lors d'une augmentation de la surface imperméabilisée d'une propriété supérieure à 20 m², qu'elle soit soumise à d'une demande d'autorisation d'urbanisme ou pas, le dispositif de gestion des eaux de ruissellement sera calculé en tenant compte des surfaces imperméabilisées existantes.

Les projets de permis d'aménager pour la création de lotissements devront faire apparaître un système de gestion dimensionné pour la totalité des surfaces imperméabilisées susceptibles d'être réalisées sur l'ensemble des lots créés.

Pour les programmes de grande ampleur, le concepteur du projet devra privilégier le regroupement des capacités de gestion, plutôt que multiplier les petites entités.

La solution "bassin de rétention" est la plus classique.

A titre d'information, différentes techniques alternatives sont proposées :

- à l'échelle de la parcelle : bassins à ciel ouvert ou enterrés, noues, infiltration
- au niveau des voiries : chaussées à structure réservoir, chaussées poreuses, pavées, enrobés drainants
- systèmes absorbants : tranchées filtrantes, puits d'infiltration, tranchées drainantes.

Les solutions retenues en matière de collecte, rétention, infiltration et évacuation, devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager.

La conception des bassins devra permettre le contrôle du volume utile lors de leur construction ou dans le cadre des constats d'achèvement des travaux ainsi que pour des visites ultérieures du service gestionnaire.

Le choix des techniques mises en œuvre devra garantir une efficacité durable et un entretien aisé.

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 est soumise à autorisation et devra être précédée d'une étude hydraulique et hydrologique effectuée par un cabinet spécialisé.

Le remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelle que soit leur dimension est interdite.

Afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien, toute construction, clôture ou aménagement doit respecter une marge de recul de 10 mètres minimum de l'axe des ruisseaux tel que définie sur le règlement graphique. Dans tous les cas, une marge de recul de 5 mètres minimum du bord du ruisseau doit être respectée.

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.

Sauf impossibilité dûment justifiée, tout projet de construction à usage d'habitation comprendra, à l'interface public/privé un emplacement destiné à recevoir les conteneurs normalisés indispensables à la mise en œuvre de la collecte sélective des déchets urbains.

ARTICLE UC-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé.

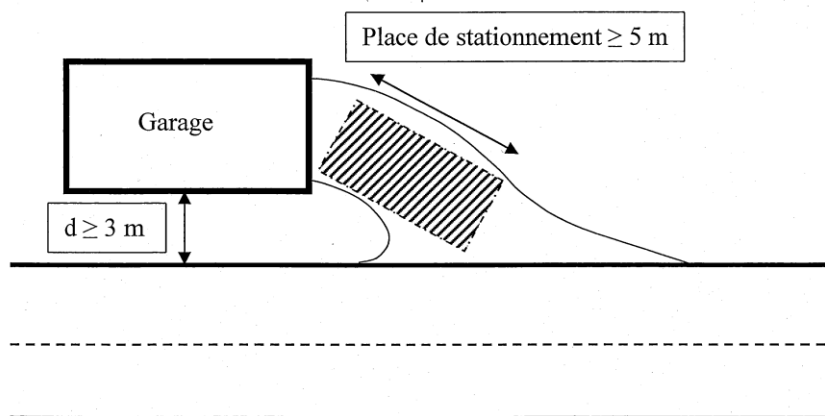
ARTICLE UC-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE, ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

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 conteneurs normalisés indispensables à la mise en œuvre de la collecte sélective des déchets urbains 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 et les abris pour voiture(s), 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 suivant le schéma de principe ci-dessous.



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. 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 conteneurs normalisés indispensables à la mise en œuvre de la collecte sélective des déchets urbains, il n'est pas fixé de distance minimale d'implantation par rapport aux limites séparatives.

7.4. Les garages et les abris pour voiture(s), 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. Pour les piscines non couvertes ou dont la hauteur de la couverture est inférieure à 1 mètre (abri bas, toiture escamotable ...) la distance entre l'extérieur de la margelle du bassin et les limites séparatives peut être réduite à 3 mètres.

7.8. Pour les annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 12 m² et dont la hauteur mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 2,50 m, il n'est pas fixé de distance minimale d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Conformément à l'article 681 du code civil, pour les annexes réalisées en limite séparative, les toitures seront établies de manière que les eaux pluviales ne soient pas déversées sur la propriété voisine.

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) par construction à usage d'habitation, annexes et piscines, ne pourra excéder **15%** de la superficie du terrain.

9.2. Des annexes complémentaires à chaque construction à usage d'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 verticalement 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.

10.4. Excavations/Décaissements (Annexe 4)

La hauteur des excavations nécessaires à l'implantation de la construction, hors emprise du bâtiment, sera limitée à 2 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux mesuré coté amont (avec talutage ou soutènement).

La distance comptée horizontalement entre deux talus ou soutènements sera supérieure ou égale à la hauteur du talus ou soutènement inférieur avec un minimum de 1 mètre.

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 et respecter la palette des couleurs figurant en annexe n° 10.

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° 7.

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 et respecter la palette des couleurs figurant en annexe n° 11.

Le blanc pur est proscrit pour les enduits des façades.

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. Les annexes de plus de 12 m² d'emprise au sol doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que la construction principale.

11.5. Les balcons

Les balcons doivent être de forme traditionnelle. Les garde-corps doivent être le plus simple possible. Les garde-corps préfabriqués de type balustre tournée sont proscrits.

11.6. Les clôtures

11.6.1. En limite avec les voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique, et les emprises publiques :

Les clôtures sont constituées de dispositif à claire voie. Les murs pleins sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximum de 0,70 mètre et peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie.

La hauteur totale maximum de tout dispositif de clôture est de 1,80 mètre, calculée par rapport aux voies ou emprises. De chaque côté d'une sortie d'accès sur une voie départementale, sur une longueur de 3 mètres, cette hauteur est limitée à 1 mètre.

Les palissades pleines ou de type "brise vue" doublant les grilles ou grillages sont interdites.

11.6.2. En limites séparatives :

Les clôtures sont constituées de dispositif à claire voie. Les murs pleins sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximum de 0,70 mètre et peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie.

La hauteur totale maximum de tout dispositif de clôture est de 1,80 mètre, calculée par rapport aux voies ou emprises.

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 placés de façon à s'intégrer dans la construction. Des mesures architecturales devront être prises afin de minimiser leur perception depuis le domaine public. Principes d'intégration (Annexe n° 8) :
 - Eviter les côtés donnant sur la rue
 - Eviter les types de capteurs augmentant l'effet de superposition (gabarit, passage des tuyauteries ...) et privilégier d'estomper l'effet de superposition par le choix d'un capteur de faible hauteur et en soignant la pose des tuyauteries
 - Dans le cadre d'une construction neuve, une pose encastrée est souhaitable
 - Dans le cadre d'une surface de capteurs significative, éviter la pose sur une toiture existante et privilégier l'utilisation de capteurs comme un élément à part entière de la composition architecturale (création d'un auvent, d'une terrasse couverte, d'un brise-soleil, etc ...)
 - Eviter d'éparpiller les panneaux et ne jamais les planter sans respecter l'orientation et la pente de la toiture
 - Regrouper les panneaux et privilégier une pose encastrée ou en superposition estompée, une implantation en bas de la toiture en respectant une distance minimale par rapport à la gouttière et aux rives avec une implantation horizontale proportionnelle des capteurs, un alignement entre les capteurs et les ouvertures de la façade
 - Eviter une implantation verticale proportionnelle des capteurs
 - Eviter l'implantation des capteurs sur les toitures principales et les toitures à quatre pans et privilégier l'implantation sur une toiture secondaire et une position tenant compte de l'ordonnancement des façades
- Les antennes paraboliques doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent. Dans le cas d'impossibilité technique avérée, 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.
Les antennes paraboliques d'un diamètre supérieur à 1 mètre sont interdites en toitures où en façades.
- Les installations d'air conditionné et les pompes à chaleur devront être intérieures aux immeubles (Annexe n° 9). En cas d'impossibilité technique avérée, les implantations « côté cour » seront privilégiées et des mesures architecturales devront être prises afin d'intégrer au mieux ces dispositifs afin qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public.

- Les installations éoliennes de production d'énergie sont interdites.
- Le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par bâtiment. Les antennes ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage.

11.8. Architecture contemporaine

Des dispositions différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être 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	2 places par logement minimum jusqu'à 100 m² de surface de plancher puis 1 place supplémentaire / 100 m² de surface de plancher entamée 1 place visiteur / 5 logements pour les opérations de plus de 5 logements Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.	Pour 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
2. Hébergement hôtelier et restauration	1 place / chambre 1 place / 20 m² 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

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 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 UDe** : 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 étude géotechnique de type G2 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 précisera les conditions de réalisation ou d'abandon du projet de construction.

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.

2.7. Pour chaque nouvelle construction à usage de logement, ou chaque extension de construction à usage de logement, au contact de parcelles cultivées, une haie anti dérive devra être implantée.

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%. Avec un revêtement approprié, la pente moyenne peut être portée à 20 %.

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.

Si l'accès est muni d'un système de fermeture (portail), celui-ci sera réalisé de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de le franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Il sera implanté à 5 mètres minimum en retrait par rapport à l'alignement des voies (sauf impossibilité technique avérée).

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, si elles ne sont pas revêtues, 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 potable

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.

En secteur Udr, aucun surplus d'eau ne peut y être apporté afin de ne pas augmenter le risque de glissement. Aucune infiltration à la parcelle n'est possible. L'eau doit être retenue par rétention (cuve généralement) et restituée lentement en aval vers le milieu naturel ou un réseau d'eau pluviale s'il existe.

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

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

L'ensemble des eaux de ruissellement seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Pour ce faire, une étude hydrogéologique prescrivant le système d'infiltration, de rétention et la gestion des eaux pluviales sera jointe à toute demande d'autorisation d'urbanisme imperméabilisant une surface supérieure à 20 m².

La dispersion des eaux pluviales à la surface du terrain s'effectuera à plus de 5 mètres des limites séparatives dans les conditions identiques à celles qui existaient en limite de parcelle avant toute intervention. En présence d'un assainissement individuel, la dispersion des eaux pluviales à la surface du terrain s'effectuera de manière à ne pas en perturber le fonctionnement.

Des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales, stockage et restitution, seront acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré ...), le rejet vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales étant limité à la part non infiltrable.

Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions, de toute surface imperméable doivent être stockées sur le terrain. Le volume de rétention est au minimum de 100 litres par m² imperméabilisé (10 m³ pour 100 m² imperméabilisé).

Le débit de fuite sera alors défini en fonction des surfaces correspondant à la part non infiltrée.

En cas d'impossibilité d'infiltration (perméabilité inférieure à 10⁻⁸ m/s), les eaux feront l'objet de rétention avant rejet vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales.

Les eaux rejetées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales le seront à débit limité sur la base d'un débit de fuite de 5 l/s/ha imperméabilisé pour les surfaces supérieures à un hectare et sur la base de 3 l/s/ha imperméabilisé pour les surfaces inférieures à un hectare.

Les bassins à vidange gravitaire devront être privilégiés par rapport aux bassins à vidange par pompe de relevage.

Dans tous les cas, le bassin doit être vidangé systématiquement en prévision des précipitations suivantes.

En l'absence de système de rétention sur une propriété déjà bâtie :

- Lors d'une augmentation de la surface imperméabilisée d'une propriété supérieure à 20 m², qu'elle soit soumise à d'une demande d'autorisation d'urbanisme ou pas, le dispositif de gestion des eaux de ruissellement sera calculé en tenant compte des surfaces imperméabilisées existantes.

Les projets de permis d'aménager pour la création de lotissements devront faire apparaître un système de gestion dimensionné pour la totalité des surfaces imperméabilisées susceptibles d'être réalisées sur l'ensemble des lots créés.

Pour les programmes de grande ampleur, le concepteur du projet devra privilégier le regroupement des capacités de gestion, plutôt que multiplier les petites entités.

La solution "bassin de rétention" est la plus classique.

A titre d'information, différentes techniques alternatives sont proposées :

- à l'échelle de la parcelle : bassins à ciel ouvert ou enterrés, noues, infiltration
- au niveau des voiries : chaussées à structure réservoir, chaussées poreuses, pavées, enrobés drainants
- systèmes absorbants : tranchées filtrantes, puits d'infiltration, tranchées drainantes.

Les solutions retenues en matière de collecte, rétention, infiltration et évacuation, devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager.

La conception des bassins devra permettre le contrôle du volume utile lors de leur construction ou dans le cadre des constats d'achèvement des travaux ainsi que pour des visites ultérieures du service gestionnaire.

Le choix des techniques mises en œuvre devra garantir une efficacité durable et un entretien aisé.

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 est soumise à autorisation et devra être précédée d'une étude hydraulique et hydrologique effectuée par un cabinet spécialisé.

Le remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelle que soit leur dimension est interdite.

Afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien, toute construction, clôture ou aménagement doit respecter une marge de recule de 10 mètres minimum de l'axe des ruisseaux tel que définie sur le règlement graphique ; Dans tous les cas, une marge de recul de 5 mètres minimum du bord du ruisseau doit être respectée.

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.

Sauf impossibilité dûment justifiée, tout projet de construction à usage d'habitation comprendra, à l'interface public/privé un emplacement destiné à recevoir les conteneurs normalisés indispensables à la mise en œuvre de la collecte sélective des déchets urbains.

ARTICLE UD-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé.

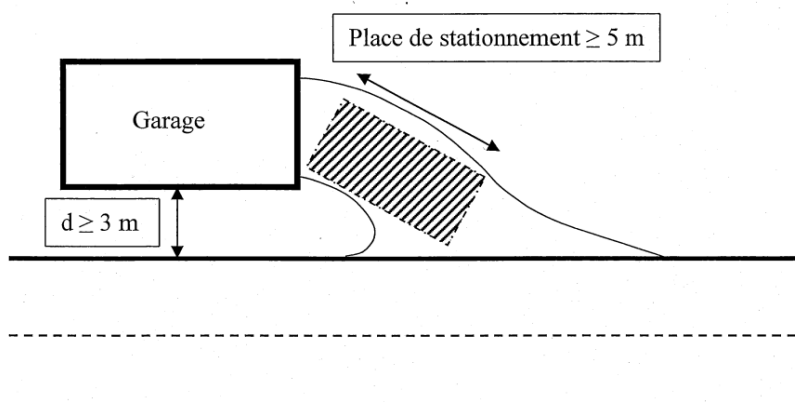
ARTICLE UD-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE, ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

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 conteneurs normalisés indispensables à la mise en œuvre de la collecte sélective des déchets urbains 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 et les abris pour voiture(s), 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 suivant le schéma de principe ci-dessous.



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 conteneurs normalisés indispensables à la mise en œuvre de la collecte sélective des déchets urbains, il n'est pas fixé de distance minimale d'implantation par rapport aux limites séparatives.

7.4. Les garages et les abris pour voiture(s), 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. Pour les piscines non couvertes ou dont la hauteur de la couverture est inférieure à 1 mètre (abri bas, toiture escamotable ...) la distance entre l'extérieur de la margelle du bassin et les limites séparatives peut être réduite à 3 mètres.

7.8. Pour les annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 12 m² et dont la hauteur mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 2,50 m, il n'est pas fixé de distance minimale d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Conformément à l'article 681 du code civil, pour les annexes réalisées en limite séparative, les toitures seront établies de manière que les eaux pluviales ne soient pas déversées sur la propriété voisine.

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

8.1. Les constructions annexes non habitables (garage, abri voiture, abri à bois ou de jardin, piscine, pool house...) doivent être implantées de façon 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.

8.2. 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 600 m² (inclus), l'emprise au sol des constructions hors 15 m² de terrasse(s) couverte(s) par construction à usage d'habitation, annexes et piscines, ne pourra excéder 7% 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) par construction à usage d'habitation, annexes et piscines, ne pourra excéder : $42 + (S - 600) \times 14\%$
- 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) par construction à usage d'habitation, annexes et piscines, ne pourra excéder : $238 + (S - 2000) \times 7\%$
- L'emprise au sol des annexes complémentaires à chaque construction à usage d'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 verticalement 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.

10.4. Excavations/Décaissements (Annexe 4)

La hauteur des excavations nécessaires à l'implantation de la construction, hors emprise du bâtiment, sera limitée à 2 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux mesuré coté amont (avec talutage ou soutènement).

La distance comptée horizontalement entre deux talus ou soutènements sera supérieure ou égale à la hauteur du talus ou soutènement inférieur avec un minimum de 1 mètre.

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 et respecter la palette des couleurs figurant en annexe n° 10.

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.

Des terrasses, de type « tropézienne » et de faibles dimensions peuvent être autorisées. Elles doivent être conformes aux dispositions figurant en annexe n° 7.

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 et respecter la palette des couleurs figurant en annexe n° 11.

Le blanc pur est proscrit pour les enduits des façades.

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. Les annexes de plus de 12 m² d'emprise au sol doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que la construction principale.

11.5. Les balcons

Les balcons doivent être de forme traditionnelle. Les garde-corps doivent être le plus simple possible. Les garde-corps préfabriqués de type balustre tournée sont proscrits.

11.6. Les clôtures

11.6.1. En limite avec les voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique, et les emprises publiques :

Les clôtures sont constituées de dispositif à claire voie. Les murs pleins sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximum de 0,70 mètre et peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie.

La hauteur totale maximum de tout dispositif de clôture est de 1,80 mètre, calculée par rapport aux voies ou emprises. De chaque côté d'une sortie d'accès sur une voie départementale, sur une longueur de 3 mètres, cette hauteur est limitée à 1 mètre.

Les palissades pleines ou de type "brise vue" doublant les grilles ou grillages sont interdites.

11.6.2. En limites séparatives :

Les clôtures sont constituées de dispositif à claire voie. Les murs pleins sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximum de 0,70 mètre et peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie.

La hauteur totale maximum de tout dispositif de clôture est de 1,80 mètre, calculée par rapport aux voies ou emprises.

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 placés de façon à s'intégrer dans la construction. Des mesures architecturales devront être prises afin de minimiser leur perception depuis le domaine public. Principes d'intégration (Annexe n° 8) :
 - Eviter les côtés donnant sur la rue
 - Eviter les types de capteurs augmentant l'effet de superposition (gabarit, passage des tuyauteries ...) et privilégier d'estomper l'effet de superposition par le choix d'un capteur de faible hauteur et en soignant la pose des tuyauteries
 - Dans le cadre d'une construction neuve, une pose encastrée est souhaitable
 - Dans le cadre d'une surface de capteurs significative, éviter la pose sur une toiture existante et privilégier l'utilisation de capteurs comme un élément à part entière de la composition architecturale (création d'un auvent, d'une terrasse couverte, d'un brise-soleil, etc ...)
 - Eviter d'éparpiller les panneaux et ne jamais les implanter sans respecter l'orientation et la pente de la toiture
 - Regrouper les panneaux et privilégier une pose encastrée ou en superposition estompée, une implantation en bas de la toiture en respectant une distance minimale par rapport à la gouttière et aux rives avec une implantation horizontale proportionnelle des capteurs, un alignement entre les capteurs et les ouvertures de la façade
 - Eviter une implantation verticale proportionnelle des capteurs
 - Eviter l'implantation des capteurs sur les toitures principales et les toitures à quatre pans et privilégier l'implantation sur une toiture secondaire et une position tenant compte de l'ordonnancement des façades
- Les antennes paraboliques doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent. Dans le cas d'impossibilité technique avérée, 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.

Les antennes paraboliques d'un diamètre supérieur à 1 mètre sont interdites en toitures où en façades.

- Les installations d'air conditionné et les pompes à chaleur devront être intérieures aux immeubles (Annexe n° 9). En cas d'impossibilité technique avérée, les implantations « côté cour » seront privilégiées et des mesures architecturales devront être prises afin d'intégrer au mieux ces dispositifs afin qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public.
- Les installations éoliennes de production d'énergie sont interdites.
- Le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par bâtiment. Les antennes ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage.

11.8. Architecture contemporaine

Des dispositions différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être 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	2 places par logement minimum jusqu'à 100 m² de surface de plancher puis 1 place supplémentaire / 100 m² de surface de plancher entamée 1 place visiteur / 5 logements pour les opérations de plus de 5 logements Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de	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

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 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 UDe : 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 autorisées 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 deux 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

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. 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.

2.2. 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 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%. Avec un revêtement approprié, la pente moyenne peut être portée à 20 %.

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.

Si l'accès doit être muni d'un système de fermeture (portail), celui-ci sera réalisé de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de le franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Il sera implanté à 5 mètres minimum en retrait par rapport à l'alignement des voies (sauf impossibilité technique avérée).

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, si elles ne sont pas revêtues, 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 potable

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 ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

L'ensemble des eaux de ruissellement seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Pour ce faire, une étude hydrogéologique prescrivant le système d'infiltration, de rétention et la gestion des eaux pluviales sera jointe à toute demande d'autorisation d'urbanisme imperméabilisant une surface supérieure à 20 m².

La dispersion des eaux pluviales à la surface du terrain s'effectuera à plus de 5 mètres des limites séparatives dans les conditions identiques à celles qui existaient en limite de parcelle avant toute intervention. En présence d'un assainissement individuel, la dispersion des eaux pluviales à la surface du terrain s'effectuera de manière à ne pas en perturber le fonctionnement.

Des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales, stockage et restitution, seront acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré ...), le rejet vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales étant limité à la part non infiltrable.

Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions, de toute surface

imperméable doivent être stockées sur le terrain. Le volume de rétention est au minimum de 100 litres par m² imperméabilisé (10 m³ pour 100 m² imperméabilisé).

Le débit de fuite sera alors défini en fonction des surfaces correspondant à la part non infiltrée.

En cas d'impossibilité d'infiltration (perméabilité inférieure à 10⁻⁸ m/s), les eaux feront l'objet de rétention avant rejet vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales.

Les eaux rejetées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales le seront à débit limité sur la base d'un débit de fuite de 5 l/s/ha imperméabilisé pour les surfaces supérieures à un hectare et sur la base de 3 l/s/ha imperméabilisé pour les surfaces inférieures à un hectare.

Les bassins à vidange gravitaire devront être privilégiés par rapport aux bassins à vidange par pompe de relevage.

Dans tous les cas, le bassin doit être vidangé systématiquement en prévision des précipitations suivantes.

En l'absence de système de rétention sur une propriété déjà bâtie :

- Lors d'une augmentation de la surface imperméabilisée d'une propriété supérieure à 20 m², qu'elle soit soumise à d'une demande d'autorisation d'urbanisme ou pas, le dispositif de gestion des eaux de ruissellement sera calculé en tenant compte des surfaces imperméabilisées existantes.

Les projets de permis d'aménager pour la création de lotissements devront faire apparaître un système de gestion dimensionné pour la totalité des surfaces imperméabilisées susceptibles d'être réalisées sur l'ensemble des lots créés.

Pour les programmes de grande ampleur, le concepteur du projet devra privilégier le regroupement des capacités de gestion, plutôt que multiplier les petites entités.

La solution "bassin de rétention" est la plus classique.

A titre d'information, différentes techniques alternatives sont proposées :

- à l'échelle de la parcelle : bassins à ciel ouvert ou enterrés, noues, infiltration
- au niveau des voiries : chaussées à structure réservoir, chaussées poreuses, pavées, enrobés drainants
- systèmes absorbants : tranchées filtrantes, puits d'infiltration, tranchées drainantes.

Les solutions retenues en matière de collecte, rétention, infiltration et évacuation, devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager.

La conception des bassins devra permettre le contrôle du volume utile lors de leur construction ou dans le cadre des constats d'achèvement des travaux ainsi que pour des visites ultérieures du service gestionnaire.

Le choix des techniques mises en œuvre devra garantir une efficacité durable et un entretien aisé.

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 est soumise à autorisation et devra être précédée d'une étude hydraulique et hydrologique effectuée par un cabinet spécialisé.

Le remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelle que soit leur dimension est interdite.

Afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien, toute construction, clôture ou aménagement doit respecter une marge de recule de 10 mètres minimum de l'axe des ruisseaux tel que définie sur le règlement graphique ; Dans tous les cas, une marge de recul de 5 mètres minimum du bord du ruisseau doit être respectée.

4.2.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques ou à un système collectif de traitement des eaux usées.

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.

Sauf impossibilité dûment justifiée, tout projet de construction à usage d'habitation comprendra, à l'interface public/privé un emplacement destiné à recevoir les conteneurs normalisés indispensables à la mise en œuvre de la collecte sélective des déchets urbains.

ARTICLE 1AU-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé.

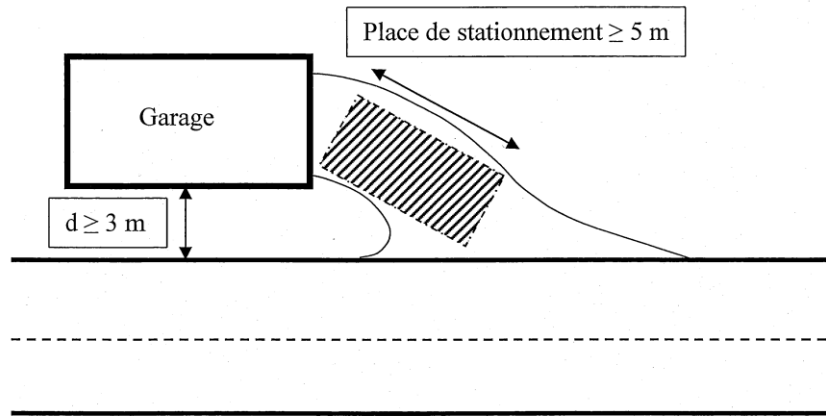
ARTICLE 1AU-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE, ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

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 conteneurs normalisés indispensables à la mise en œuvre de la collecte sélective des déchets urbains 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 et les abris pour voiture(s), 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 suivant le schéma de principe ci-dessous.



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 conteneurs normalisés indispensables à la mise en œuvre de la collecte sélective des déchets urbains, il n'est pas fixé de distance minimale d'implantation par rapport aux limites séparatives.

7.4. Les garages et les abris pour voiture(s), 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. Pour les piscines non couvertes ou dont la hauteur de la couverture est inférieure à 1 mètre (abri bas, toiture escamotable ...), la distance entre l'extérieur de la margelle du bassin et les limites séparatives peut être réduite à 3 mètres.

7.8. Pour les annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 12 m² et dont la hauteur mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 2,50 m, il n'est pas fixé de distance minimale d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Conformément à l'article 681 du code civil, pour les annexes réalisées en limite séparative, les toitures seront établies de manière que les eaux pluviales ne soient pas déversées sur la propriété voisine.

ARTICLE 1AU-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 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

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

L'emprise au sol des annexes complémentaires à chaque construction à usage d'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 pas 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 verticalement 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.

10.4. Excavations/Décaissements (Annexe 4)

La hauteur des excavations nécessaires à l'implantation de la construction, hors emprise du bâtiment, sera limitée à 2 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux mesuré coté amont (avec talutage ou soutènement).

La distance comptée horizontalement entre deux talus ou soutènements sera supérieure ou égale à la hauteur du talus ou soutènement inférieur avec un minimum de 1 mètre.

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 et respecter la palette des couleurs figurant en annexe n° 10.

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.

Des terrasses, de type « tropézienne » et de faibles dimensions peuvent être autorisées. Elles doivent être conformes aux dispositions figurant en annexe n° 7.

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 et respecter la palette des couleurs figurant en annexe n° 11.

Le blanc pur est proscrit pour les enduits des façades.

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. Les annexes de plus de 12 m² d'emprise au sol doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que la construction principale.

11.5. Les balcons

Les balcons doivent être de forme traditionnelle. Les garde-corps doivent être le plus simple possible. Les garde-corps préfabriqués de type balustre tournée sont proscrits.

11.6. Les clôtures

11.6.1. En limite avec les voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique, et les emprises publiques :

Les clôtures sont constituées de dispositif à claire voie. Les murs pleins sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximum de 0,70 mètre et peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie.

La hauteur totale maximum de tout dispositif de clôture est de 1,80 mètre, calculée par rapport aux voies ou emprises. De chaque côté d'une sortie d'accès sur une voie départementale, sur une longueur de 3 mètres, cette hauteur est limitée à 1 mètre.

Les palissades pleines ou de type "brise vue" doublant les grilles ou grillages sont interdites.

11.6.2. En limites séparatives :

Les clôtures sont constituées de dispositif à claire voie. Les murs pleins sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximum de 0,70 mètre et peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie.

La hauteur totale maximum de tout dispositif de clôture est de 1,80 mètre, calculée par rapport aux voies ou emprises.

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 placés de façon à s'intégrer dans la construction. Des mesures architecturales devront être prises afin de minimiser leur perception depuis le domaine public. Principes d'intégration (Annexe n° 8) :
 - Eviter les côtés donnant sur la rue
 - Eviter les types de capteurs augmentant l'effet de superposition (gabarit, passage des tuyauteries ...) et privilégier d'estomper l'effet de superposition par le choix d'un capteur de faible hauteur et en soignant la pose des tuyauteries
 - Dans le cadre d'une construction neuve, une pose encastrée est souhaitable
 - Dans le cadre d'une surface de capteurs significative, éviter la pose sur une toiture existante et privilégier l'utilisation de capteurs comme un élément à part entière de la composition architecturale (création d'un auvent, d'une terrasse couverte, d'un brise-soleil, etc ...)
 - Eviter d'éparpiller les panneaux et ne jamais les implanter sans respecter l'orientation et la pente de la toiture
 - Regrouper les panneaux et privilégier une pose encastrée ou en superposition estompée, une implantation en bas de la toiture en respectant une distance minimale par rapport à la gouttière et aux rives avec une implantation horizontale proportionnelle des capteurs, un alignement entre les capteurs et les ouvertures de la façade
 - Eviter une implantation verticale proportionnelle des capteurs
 - Eviter l'implantation des capteurs sur les toitures principales et les toitures à quatre pans et privilégier l'implantation sur une toiture secondaire et une position tenant compte de l'ordonnancement des façades
- Les antennes paraboliques doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent. Dans le cas d'impossibilité technique avérée, 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.

Les antennes paraboliques d'un diamètre supérieur à 1 mètre sont interdites en toitures où en façades.

- Les installations d'air conditionné et les pompes à chaleur devront être intérieures aux immeubles (Annexe 9). En cas d'impossibilité technique avérée, les implantations « côté cour » seront privilégiées et des mesures architecturales devront être prises afin d'intégrer au mieux ces dispositifs afin qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public.
- Les installations éoliennes de production d'énergie sont interdites.
- Le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par bâtiment. Les antennes ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage.

11.8. Architecture contemporaine

Des dispositions différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être 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	2 places par logement minimum jusqu'à 100 m² de surface de plancher puis 1 place supplémentaire / 100 m² de surface de plancher entamée 1 place visiteur / 5 logements pour les opérations de plus de 5 logements Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de	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

Vocation	Véhicules automobiles	Deux roues motorisés 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. 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.

Elle est située en zone En2 au PPRIF pour laquelle la constructibilité future est admise sous réserve de prise en compte des prescriptions figurant dans le règlement du PPRIF.

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 sauf logement de fonction lié au gardiennage ;
- les constructions à usage de commerce hormis la restauration dédiée au personnel travaillant sur la zone d'activité.
- 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 ;
- Les installations classées avec risque d'explosion, de pollution, d'émanation de produits nocifs en cas de contact avec l'incendie ;
- Les Etablissements Recevant du Public (ERP) de type O, R, U, J, CTS et SG ;

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 judiciaires 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.

Si l'accès est muni d'un système de fermeture (portail), celui-ci sera réalisé de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de le franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

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, si elles ne sont pas revêtues, 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 potable

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

Tout nouveau projet devra prendre en compte et respecter les dispositions de l'arrêté de DUP du 07/09/1972 (modifié par les arrêtés préfectoraux du 30/05/1980 et du 13/05/1988) fixant les périmètres de protection rapprochée de la retenue de Saint Cassien.

Si la qualité des effluents aqueux n'est pas compatible avec la proximité du Lac de Saint Cassien, tout ou partie de ces effluents devra être évacués en dehors des périmètres de protection.

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 est soumise à autorisation et devra être précédée d'une étude hydraulique et hydrologique effectuée par un cabinet spécialisé.

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

Afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien, toute construction, clôture ou aménagement doit respecter une marge de recule de 10 mètres minimum de l'axe des ruisseaux tel que définie sur le règlement graphique ; Dans tous les cas, une marge de recul de 5 mètres minimum du bord du ruisseau doit être respectée.

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 :

Il conviendra de prévoir les 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 60 mètres de l'axe 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 50 % 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.

11.3. Les clôtures

Les murs pleins sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximum de 0,70 mètre. Ils peuvent être surmontés d'un grillage souple ou rigide.

Les clôtures peuvent être équipées de bavolets anti-intrusion.

La hauteur totale maximum de l'ensemble du dispositif de clôture est de 2,50 mètre, calculée par rapport aux voies ou emprises.

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

Vocation	Véhicules automobiles	Deux roues motorisées ou non
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 25 % 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 un secteur :

- Le secteur **2AU_i** : 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.

Après réception des travaux permettant de garantir la sécurité des personnes et des biens, le reclassement des zones En1 indicées en zones En2 pourra être effectué par révision ou modification du PPRIF. C'est un préalable à une ouverture à l'urbanisation.

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 2AU_i : Seules sont admises les occupations et utilisation suivantes :

- L'extension d'un bâtiment implanté antérieurement à l'approbation du PPRIF et régulièrement autorisé 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 150 m².
- 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 potable

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 est soumise à autorisation et devra être précédée d'une étude hydraulique et hydrologique effectuée par un cabinet spécialisé.

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

Afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien, toute construction, clôture ou aménagement doit respecter une marge de recule de 10 mètres minimum de l'axe des ruisseaux tel que définie sur le règlement graphique ; Dans tous les cas, une marge de recul de 5 mètres minimum du bord du ruisseau doit être respectée.

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 conforme à la réglementation en vigueur 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 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.

Sauf impossibilité dûment justifiée, tout projet de construction à usage d'habitation comprendra, à l'interface public/privé un emplacement destiné à recevoir les conteneurs normalisés indispensables à la mise en œuvre de la collecte sélective des déchets urbains.

ARTICLE 2AU-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

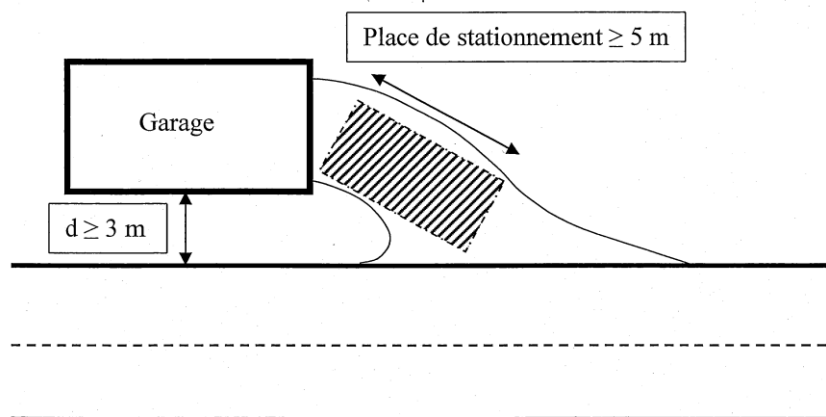
Article abrogé.

ARTICLE 2AU-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE, ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

6.2. 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.

6.3. Les garages et les abris pour voiture(s), 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 le garage et l'alignement de la voie suivant le schéma de principe ci-dessous.



6.4. 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.

6.5. 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. 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.

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

7.3. Les garages et les abris pour voiture(s), 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.

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

7.5. 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.

7.6. Pour les piscines non couvertes ou dont la hauteur de la couverture est inférieure à 1 mètre (abri bas, toiture escamotable ...) la distance entre l'extérieur de la margelle du bassin et les ~~aux~~ limites séparatives peut être réduite à 3 mètres.

7.7. Pour les annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 12 m² et dont la hauteur mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 2,50 m, il n'est pas fixé de distance minimale d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Conformément à l'article 681 du code civil, pour les annexes réalisées en limite séparative, les toitures seront établies de manière que les eaux pluviales ne soient pas déversées sur la propriété voisine.

ARTICLE 2AU-8 - 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, 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 réglementée.

9.4. L'emprise au sol n'est pas réglementée 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 verticalement 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.

10.4. Excavations/Décaissements (Annexe 4)

La hauteur des excavations nécessaires à l'implantation de la construction, hors emprise du bâtiment, sera limitée à 2 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux mesuré coté amont (avec talutage ou soutènement).

La distance comptée horizontalement entre deux talus ou soutènements sera supérieure ou égale à la hauteur du talus ou soutènement inférieur avec un minimum de 1 mètre.

ARTICLE 2AU-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 et respecter la palette de couleur figurant en annexe n° 10.

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° 7.

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

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 et respecter la palette de couleurs figurant en annexe n° 11.

Le blanc pur est proscrit pour les enduits de façade.

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. Les annexes de plus de 12 m² d'emprise au sol doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que la construction principale.

11.5. Les clôtures

11.5.1. En limite avec les voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique, et les emprises publiques :

Les clôtures sont constituées de dispositif à claire voie. Les murs pleins sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximum de 0,70 mètre et peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie.

La hauteur totale maximum de tout dispositif de clôture est de 1,80 mètre, calculée par rapport aux voies ou emprises. De chaque côté d'une sortie d'accès sur une voie départementale, sur une longueur de 3 mètres, cette hauteur est limitée à 1 mètre.

Les palissades pleines ou de type "brise vue" doublant les grilles ou grillages sont interdites.

11.5.2. En limites séparatives :

Les clôtures sont constituées de dispositif à claire voie. Les murs pleins sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximum de 0,70 mètre et peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie.

La hauteur totale maximum de tout dispositif de clôture est de 1,80 mètre, calculée par rapport aux voies ou emprises.

11.6. 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 placés de façon à s'intégrer dans la construction. Des mesures architecturales devront être prises afin de minimiser leur perception depuis le domaine public. Principes d'intégration (Annexe n° 8) :
 - Eviter les côtés donnant sur la rue
 - Eviter les types de capteurs augmentant l'effet de superposition (gabarit, passage des tuyauteries ...) et privilégier d'estomper l'effet de superposition par le choix d'un capteur de faible hauteur et en soignant la pose des tuyauteries
 - Dans le cadre d'une construction neuve, une pose encastrée est souhaitable
 - Dans le cadre d'une surface de capteurs significative, éviter la pose sur une toiture existante et privilégier l'utilisation de capteurs comme un élément à part entière de la composition architecturale (création d'un auvent, d'une terrasse couverte, d'un brise-soleil, etc ...)
 - Eviter d'éparpiller les panneaux et ne jamais les implanter sans respecter l'orientation et la pente de la toiture
 - Regrouper les panneaux et privilégier une pose encastrée ou en superposition estompée, une implantation en bas de la toiture en respectant une distance minimale par

rapport à la gouttière et aux rives avec une implantation horizontale proportionnelle des capteurs, un alignement entre les capteurs et les ouvertures de la façade

- Eviter une implantation verticale proportionnelle des capteurs
- Eviter l'implantation des capteurs sur les toitures principales et les toitures à quatre pans et privilégier l'implantation sur une toiture secondaire et une position tenant compte de l'ordonnancement des façades
- Les antennes paraboliques doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent. Dans le cas d'impossibilité technique avérée, 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.
Les antennes paraboliques d'un diamètre supérieur à 1 mètre sont interdites en toitures où en façades.
- Les installations d'air conditionné et les pompes à chaleur devront être intérieures aux immeubles (Annexe n° 9). En cas d'impossibilité technique avérée, les implantations « côté cour » seront privilégiées et des mesures architecturales devront être prises afin d'intégrer au mieux ces dispositifs afin qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public.
- Les installations éoliennes de production d'énergie sont interdites.
- Le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par bâtiment. Les antennes ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage.

11.7. Architecture contemporaine

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

ARTICLE 2AU-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	2 places par logement minimum jusqu'à 100 m ² de surface de plancher puis 1	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
	place supplémentaire / 100 m² de surface de plancher entamée 1 place visiteur / 5 logements pour les opérations de plus de 5 logements Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.	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
2. Hébergement hôtelier et restauration	1 place / chambre 1 place / 20 m² 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 2AU-13 - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Le coefficient d'espaces verts (CEV) doit être au moins égal à 75 % 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 - 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 du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est très largement concernée par le site classé de l'Estérel et le classement en zone rouge ou en zones à enjeux de type 1 du PPRIF approuvé le 30 janvier 2015.

Elle comporte un **secteur Ai** : il correspond à un secteur agricole de pare-feu fortement soumis au risque incendie où ne sont autorisés 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 A-2 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

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserves

- de respect des prescriptions du PPRIF
- de conditions particulières :

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 5) en respectant le caractère de la zone et qu'elles soient regroupées autour du siège de l'exploitation :

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 qui leur sont complémentaires et régulièrement autorisées, dans la limite d'une construction à usage d'habitation par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 300 m² (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée ;

- les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où elles ont un caractère agricole ;
- 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.

2.2. 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 :

En zone A

- 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.

2.3. A conditions qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole :

En zone A et secteur Ai :

- les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

2.4. A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics :

En zone A et secteur Ai :

- les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

2.5. Sont admises l'extension et les annexes des bâtiments d'habitation existants régulièrement autorisés, d'une surface de plancher minimum de 50 m², 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 l'emprise au sol totale des installations et des constructions annexes ne dépassent pas 60 m².

Les annexes ne devront pas être implantées à plus de 20 mètres des bâtiments d'habitation.

2.6. Dans toute la zone

Pour chaque nouvelle construction à usage de logement, ou chaque extension de construction à usage de logement, au contact de parcelles cultivées, une haie anti dérive devra être implantée.

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 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%. Avec un revêtement approprié, la pente moyenne peut être portée à 20 %.

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.

Si l'accès est muni d'un système de fermeture (portail), celui-ci sera réalisé de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de le franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Il sera implanté à 5 mètres minimum en retrait par rapport à l'alignement des voies (sauf impossibilité technique avérée).

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, si elles ne sont pas revêtues, 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 potable

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 potable par puits, source ou forage est admise sous réserve

- de déclaration en mairie pour tout usage unifamilial (avec une analyse d'eau conforme si l'eau est destinée à la consommation humaine) ;
- d'autorisation préfectorale pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire, ERP, etc ...)

Le raccordement des installations ou constructions est obligatoire dès que la parcelle est desservie par le réseau public d'eau potable.

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 est soumise à autorisation et devra être précédée d'une étude hydraulique et hydrologique effectuée par un cabinet spécialisé.

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

Afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien, toute construction, clôture ou aménagement doit respecter une marge de recule de 10 mètres minimum de l'axe des ruisseaux tel que définie sur le règlement graphique ; Dans tous les cas, une marge de recul de 5 mètres minimum du bord du ruisseau doit être respectée.

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article A-2 ou à un usage agricole, sont interdits.

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.

4.4 - Collecte des ordures ménagères :

Sauf impossibilité dûment justifiée, tout projet de construction à usage d'habitation comprendra, à l'interface public/privé un emplacement destiné à recevoir les conteneurs normalisés indispensables à la mise en œuvre de la collecte sélective des déchets urbains.

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.

7.4. Pour les piscines non couvertes ou dont la hauteur de la couverture est inférieure à 1 mètre (abri bas, toiture escamotable ...) la distance entre l'extérieur de la margelle du bassin et les limites séparatives peut être réduite à 3 mètres.

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.

Elles ne devront pas être implantée à plus de 20 mètres des bâtiments d'habitation.

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 verticalement 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 non techniques ne pourra dépasser 3 mètres.

10.3. En zone A et en secteur Ai : La hauteur des bâtiments techniques ne pourra dépasser 5 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

10.4. Excavations/Décaissements (Annexe 4)

La hauteur des excavations nécessaires à l'implantation de la construction, hors emprise du bâtiment, sera limitée à 2 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux mesuré coté amont (avec talutage ou soutènement).

La distance comptée horizontalement entre deux talus ou soutènements sera supérieure ou égale à la hauteur du talus ou soutènement inférieur avec un minimum de 1 mètre.

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.

En fonction des caractéristiques locales, l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.

Il est nécessaire, pour les abords, de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation dans le respect de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage et des dispositions du règlement du PPRIF.

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 et respecter la palette de couleur figurant en annexe n° 10.

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° 7.

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 et respecter la palette des couleurs figurant en annexe n° 11.

Le blanc pur est proscrit pour les enduits des façades.

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 éléments techniques

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.

11.5. Les clôtures

Elles sont constituées uniquement de grillage agricole ou forestier, ou de grillage simple torsion sans soubassement. Les panneaux rigides et les pare-vues ne sont pas autorisés.

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 à enjeux de type 1 du PPRIF approuvé le 30 janvier 2015. Ce dernier zonage est appliqué à des zones bâties qui sont non défendables pour lesquelles toute extension de l'urbanisation existante est proscrite.

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 quatre 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 Nhi** : secteur correspondant aux zones naturelles habitées situées en zones En1 strictes du PPRIF, car considérées comme non défendables.
- **Le secteur Nspa** : secteur dédié aux équipements sportifs du stade municipal
- **Le secteur Nspb** : secteur dédié aux équipements sportifs des terrains de tennis municipaux.

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.

De manière générale, toute modification de l'aspect du site est soumise à autorisation dans le site classé, notamment les clôtures, mouvements de terrain, plantations et mises en culture. Les projets agricoles doivent faire l'objet d'une approche adaptée aux enjeux paysagers du site classé. Les procédures et autorisations de travaux sont régies par les articles R. 341-10 à R. 341-13 du code de l'environnement.

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 à condition d'être réalisés en conformité avec les dispositions du PPRIF.

2.2. En zone N et secteur Nhi :

- L'extension des bâtiments régulièrement autorisés 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 régulièrement autorisé, sous réserve du respect des dispositions constructives générales du PPRIF dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.

Les bâtiments annexes ne devront pas être implantés à plus de 20 mètres des bâtiments d'habitation.

- Les piscines

2.3. En secteur Ne :

- L'aire de service sur l'autoroute A8 et les installations, constructions, exhaussements et affouillements liés et nécessaires à son fonctionnement, ainsi que les ICPE ;
- 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.

2.4. En secteur Nspa :

- Les constructions et installations publiques nécessaires à la pratique des activités sportives, et de loisirs, en plein air et en salle, ainsi que les annexes nécessaires à leurs fonctionnements (locaux techniques, ...).

2.5. En secteur Nspb :

- 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, ...).

2.6. Dans toute la zone

Pour chaque nouvelle construction à usage de logement, ou chaque extension de construction à usage de logement, au contact de parcelles cultivées, une haie anti dérive devra être implantée.

2.7. 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%. Avec un revêtement approprié, la pente moyenne peut être portée à 20 %.

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.

Si l'accès est muni d'un système de fermeture (portail), celui-ci sera réalisé de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de le franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Il sera implanté à 5 mètres minimum en retrait par rapport à l'alignement des voies (sauf impossibilité technique avérée).

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, si elles ne sont pas revêtues, 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 N-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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 potable par puits, source ou forage est admise sous réserve :

- de déclaration en mairie pour tout usage unifamilial (avec une analyse d'eau conforme si l'eau est destinée à la consommation humaine) ;
- d'autorisation préfectorale pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire, ERP, etc ...)

Le raccordement des installations ou constructions est obligatoire dès que la parcelle est desservie par le réseau public d'eau potable.

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 est soumise à autorisation et devra être précédée d'une étude hydraulique et hydrologique effectuée par un cabinet spécialisé.

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

Afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien, toute construction, clôture ou aménagement doit respecter une marge de recule de 10 mètres minimum de l'axe des ruisseaux tel que définie sur le règlement graphique ; Dans tous les cas, une marge de recul de 5 mètres minimum du bord du ruisseau doit être respectée.

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.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article N-2 ou à un usage agricole, pastoral ou forestier, sont interdits.

4.4 - Collecte des ordures ménagères :

Sauf impossibilité dûment justifiée, tout projet de construction comprendra, à l'interface public/privé un emplacement destiné à recevoir les conteneurs normalisés indispensables à la mise en œuvre de la collecte sélective des déchets urbains.

ARTICLE N-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé.

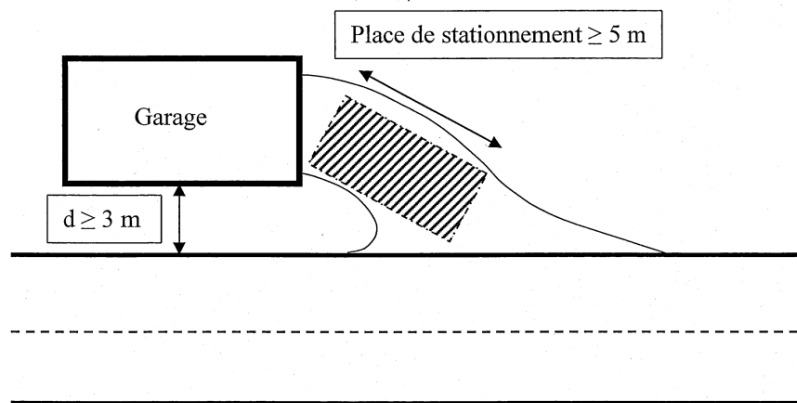
ARTICLE N-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE, ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. En zone N et en secteurs Ne, Nspa, Nspb, les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 10 m de l'alignement des voies.

6.2. En secteur Nhi

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

Les garages et les abris pour voiture(s), 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 suivant le schéma de principe ci-dessous.



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 à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

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 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. Les garages et les abris pour voiture(s), 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.

7.3. 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.

7.4. 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.

7.5. Pour les piscines non couvertes ou dont la hauteur de la couverture est inférieure à 1 mètre (abri bas, toiture escamotable ...) la distance entre l'extérieur de la margelle du bassin et les limites séparatives peut être réduite à 3 mètres.

7.6. Pour les annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 12 m² et dont la hauteur mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 2,50 m, il n'est pas fixé de distance minimale d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Conformément à l'article 681 du code civil, pour les annexes réalisées en limite séparative, les toitures seront établies de manière que les eaux pluviales ne soient pas déversées sur la propriété voisine.

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

Les annexes ne devront pas être implantées à plus de 20 mètres des bâtiments d'habitation.

ARTICLE N-9 - EMPRISE AU SOL

En zone N et secteurs Ne, Nhi et Nspb : Non réglementée.

En secteur Nspa : L'emprise au sol totale des bâtiments ne devra pas excéder 500 m².

ARTICLE N-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. En zone N et secteur Nhi: la hauteur des constructions, définie et mesurée verticalement 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 Nspb, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

10.3. En secteur Nspa, la hauteur des constructions découlera d'une recherche d'intégration paysagère, avec des volumes simples et bas, voire partiellement enterrés.

10.4. Excavations/Décaissements (Annexe 4)

La hauteur des excavations nécessaires à l'implantation de la construction, hors emprise du bâtiment, sera limitée à 2 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux mesuré coté amont (avec talutage ou soutènement).

La distance comptée horizontalement entre deux talus ou soutènements sera supérieure ou égale à la hauteur du talus ou soutènement inférieur avec un minimum de 1 mètre.

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.

En secteur Nspa, dans une recherche d'intégration paysagère, les bâtiments, anciens et nouveaux, seront regroupés. Ils présenteront des volumes simples et bas, voire partiellement enterrés.

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 et respecter la palette des couleurs figurant en annexe n° 10.

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.

En secteur Nspa, une recherche d'intégration paysagère visera à limiter l'impact visuel des bâtiments.

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 et respecter la palette des couleurs figurant en annexe n° 11.

Le blanc pur est proscrit pour les enduits des façades.

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. Les annexes de plus de 12 m² d'emprise au sol doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que la construction principale.

11.5. Architecture contemporaine

Des dispositions différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être 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.

11.6. Les clôtures

En dehors des secteurs Ne, Nhi, Nspa et Nspb, les clôtures sont constituées uniquement de grillage agricole ou forestier, ou de grillage simple torsion sans soubassement. Les panneaux rigides et les pare-vues ne sont pas autorisés.

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 Nspa, Nspb, Nhi 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, exceptés ceux liés à l'exploitation de l'autoroute, 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.

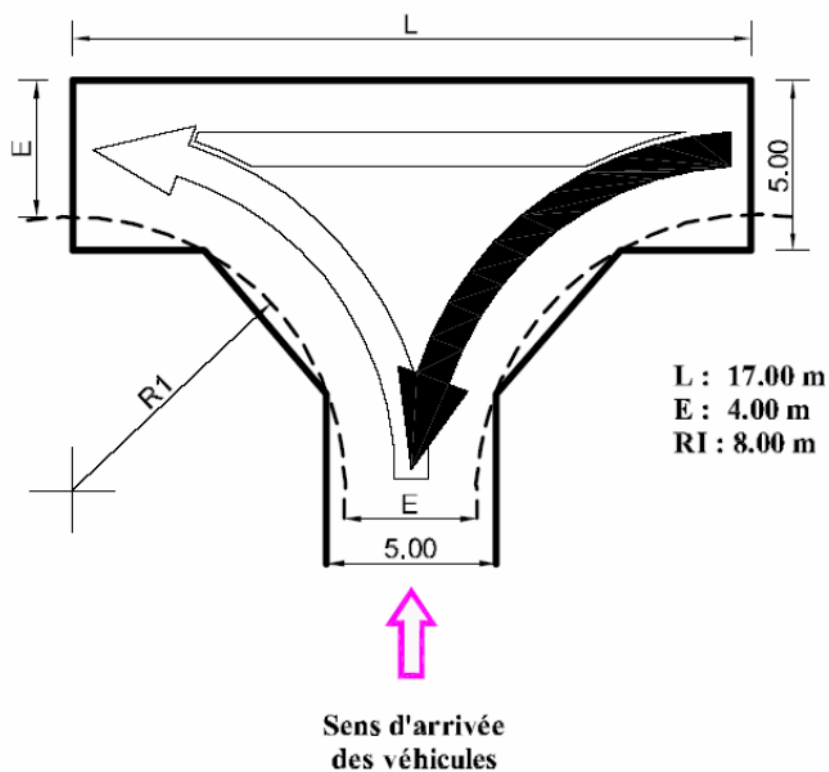
ARTICLE N-16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementées.

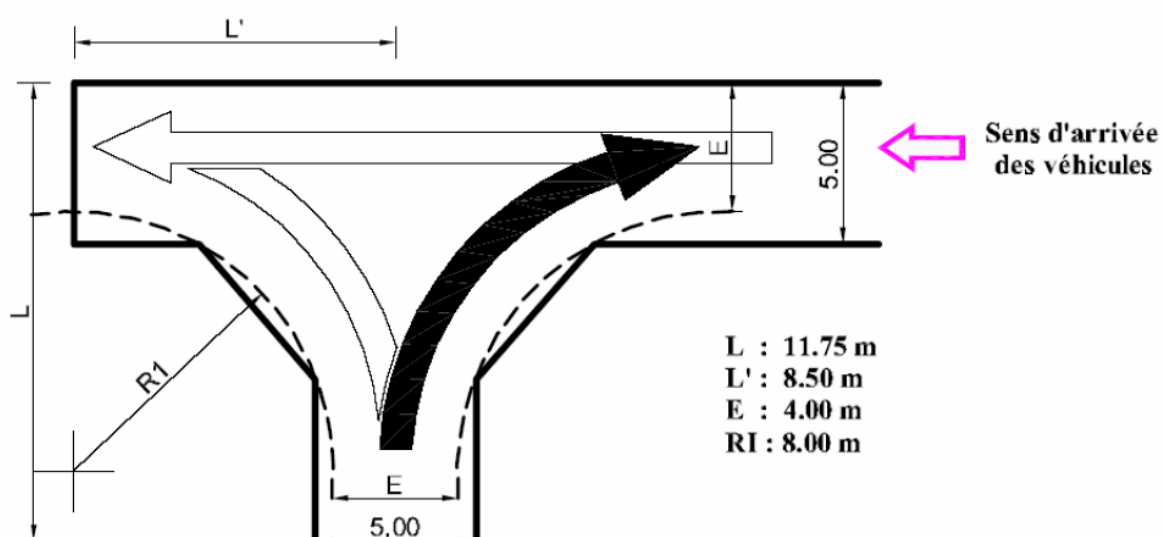
ANNEXES AU REGLEMENT

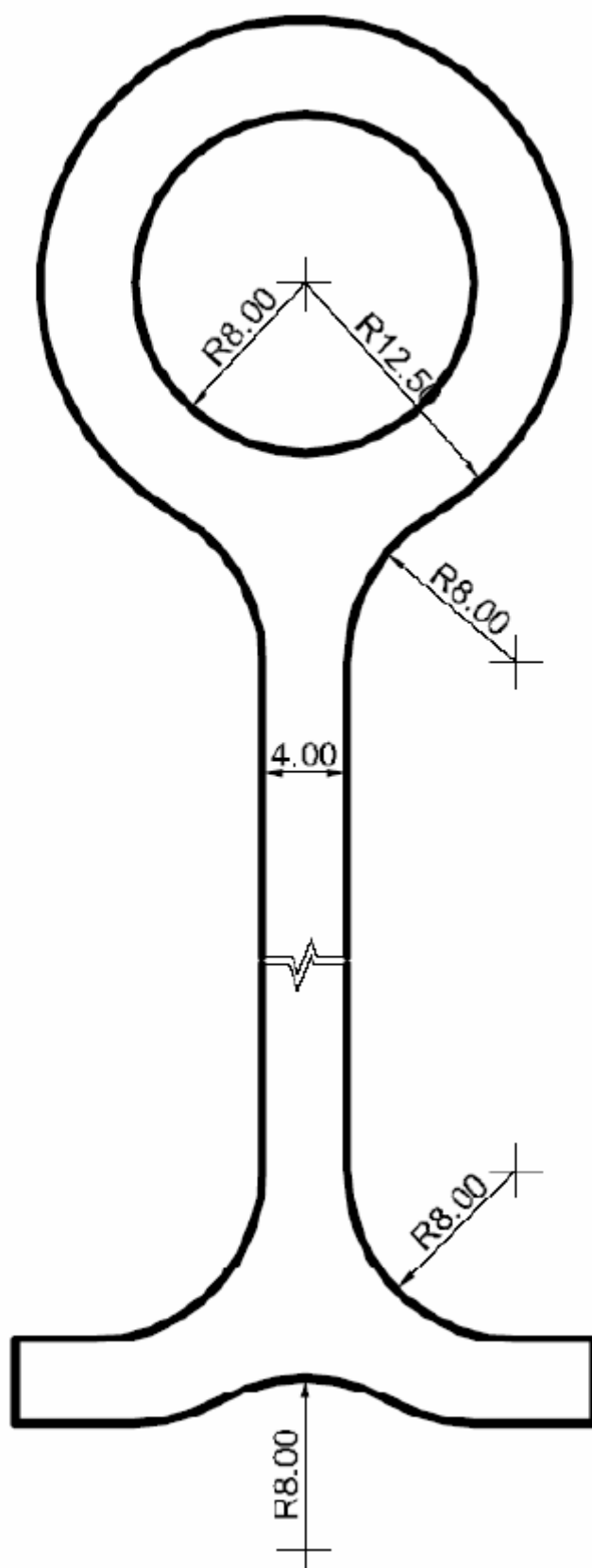
ANNEXE 1 : VOIE EN IMPASSE

Voie en impasse en forme T en bout



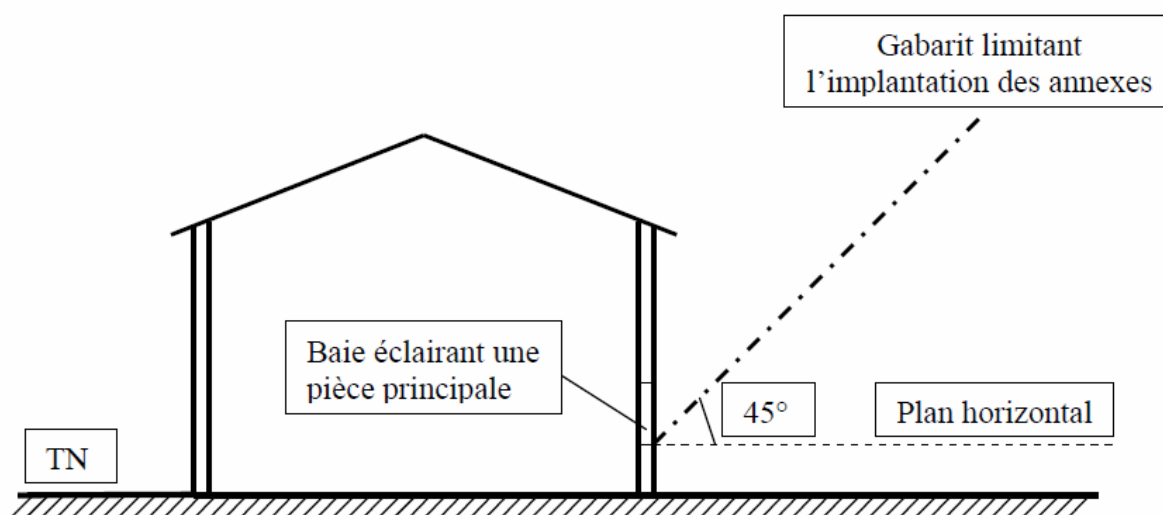
Voie en impasse en forme L en bout



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.

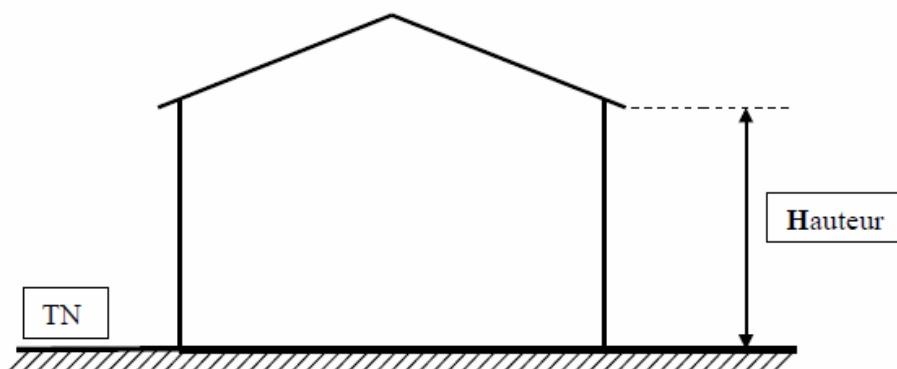


ANNEXE 3 : HAUTEUR

Conditions de mesure :

- a) Le sol naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé.
- b) 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.

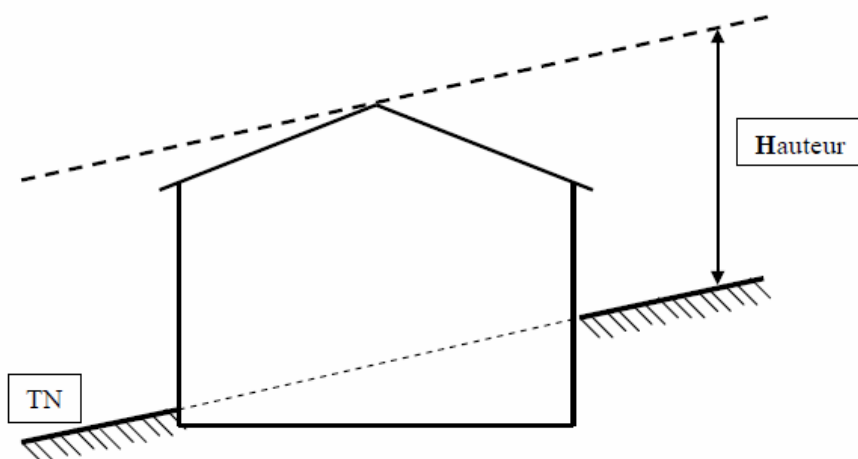
Pour les toitures terrasses, accessibles ou non, la hauteur est mesurée à l'acrotère.



Terrain de pente inférieure ou égale à 10%

- c) La hauteur des constructions implantées sur des terrains de pente supérieure à 10% est déterminée par un plan parallèle au sol naturel avant travaux.

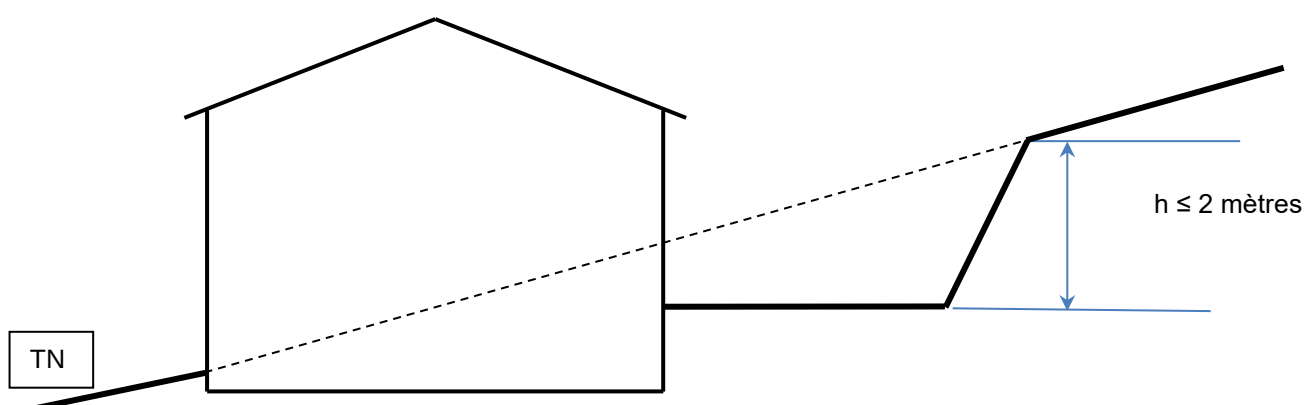
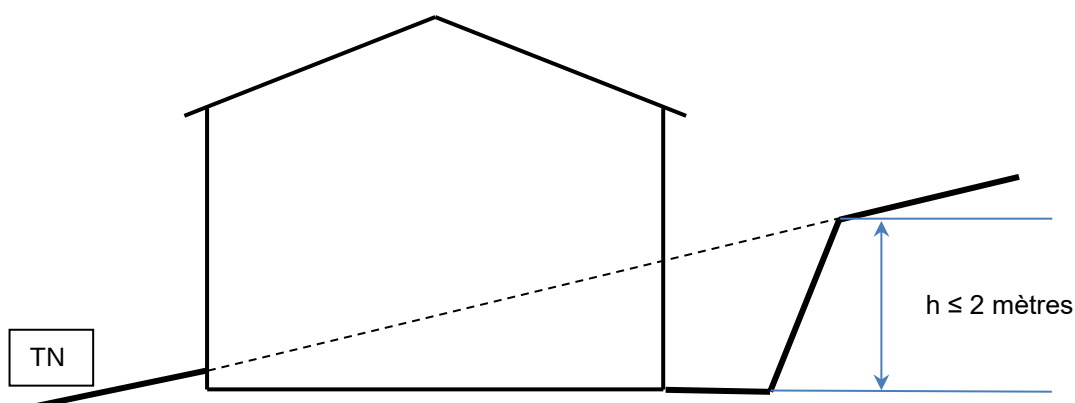
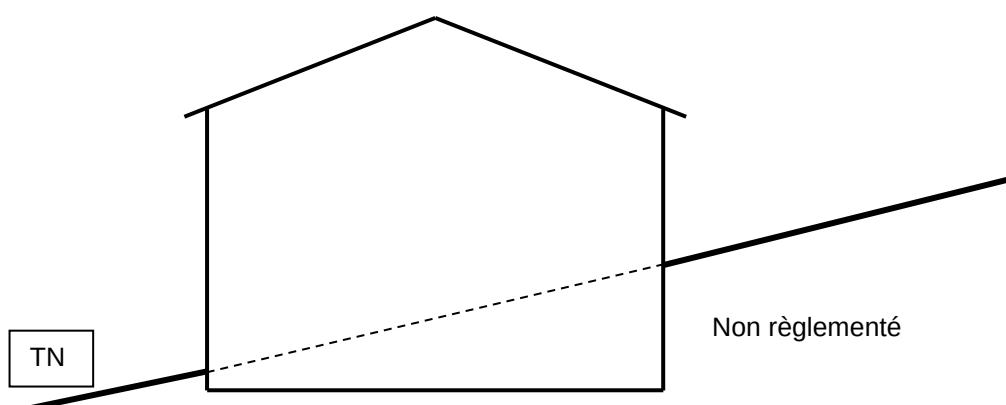
Elle est mesurée en tout point du bâtiment.



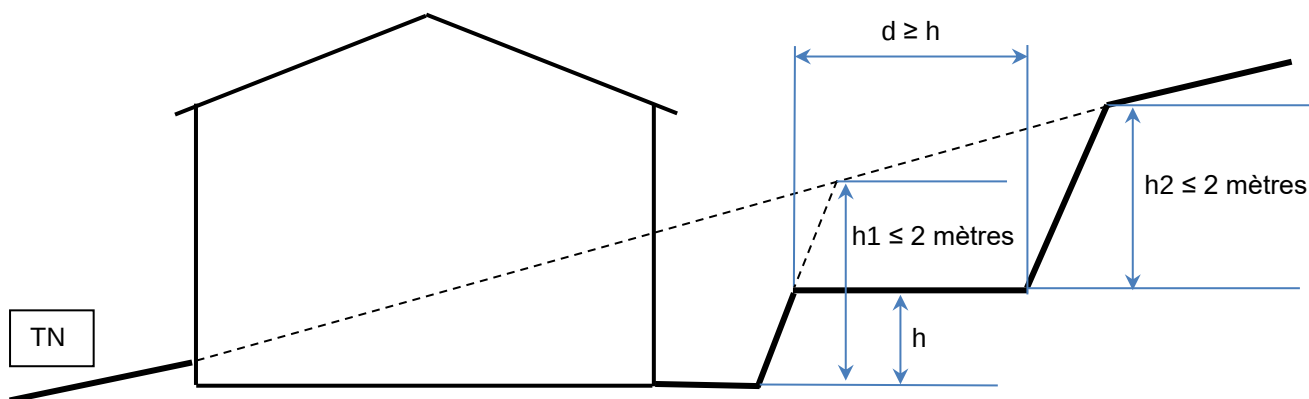
Terrain de pente supérieure à 10%

ANNEXE 4 : EXCAVATIONS / DECAISSEMENTS

La hauteur (h) des excavations nécessaires à l'implantation de la construction, hors emprise du bâtiment, sera limitée à 2 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux mesuré coté amont (avec talutage ou soutènement)



La distance (d) entre deux talus ou soutènements sera supérieure ou égale à la hauteur (h) du talus ou soutènement inférieur avec un minimum de 1 mètre



ANNEXE 5 : 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 l'arrêté préfectoral du 30 juin 2016.

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 21)

ANNEXE 6 : 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 et sont à conserver ou à restaurer.

La démolition/reconstruction est inadaptée et incompatible avec la notion de patrimoine et de transmission d'un héritage commun.

Il convient de privilégier :

- la conservation ou la restitution des dispositions d'origine du bâtiment, volumétrie, forme des toitures, couverture, débords, modénature, composition de façade, menuiseries extérieures, devantures. Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt architectural et de remédier aux altérations qu'il a subies (restitution des dispositions d'origine, suppression des adjonctions parasites) ;
- le respect et la mise en valeur des caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- la mise en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine des bâtiments ;
- la dissimulation des installations techniques et l'interdiction de pose d'éléments extérieurs ;
- la préservation des espaces libres, jardins, cours, parcs, pour leur valeur d'accompagnement et de mise en valeur du bâti. Les espaces libres et le bâti protégé constituent un ensemble patrimonial indissociable ;

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.

Toute extension ou nouvelle construction susceptible d'entrer en conflit ou de porter atteinte à la composition architecturale ou paysagère de l'ensemble 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



Cadastré 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Nom du lieudit	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



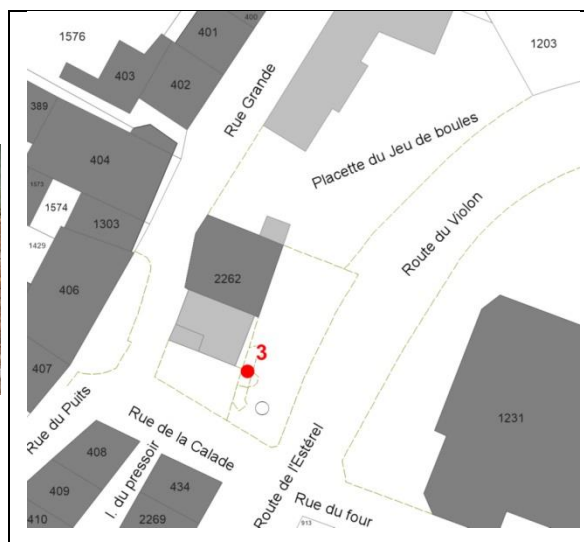
Photo 2013

Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Nom du lieudit	Description sommaire	Prescriptions
3	Domaine public	LE PLANESTEL	Fontaine devant la mairie	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2013

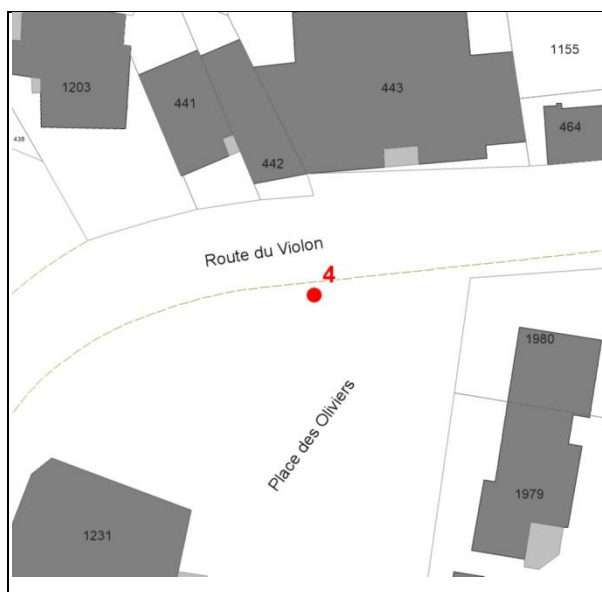


Cadastre 2017

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



Cadastre 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



Cadastre 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

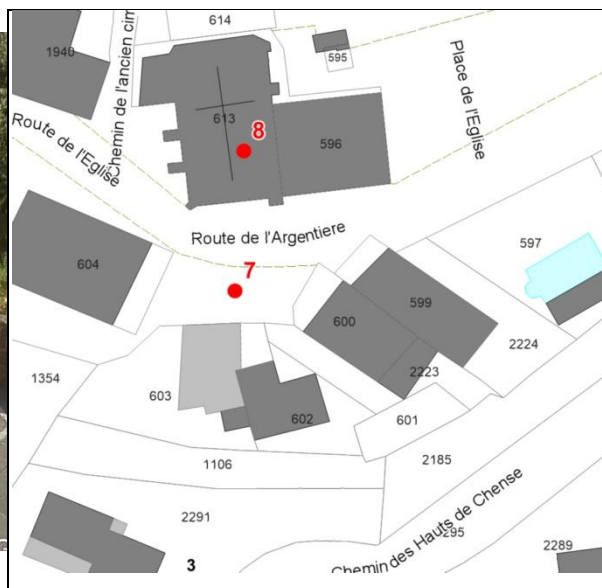


Cadastre 2017

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

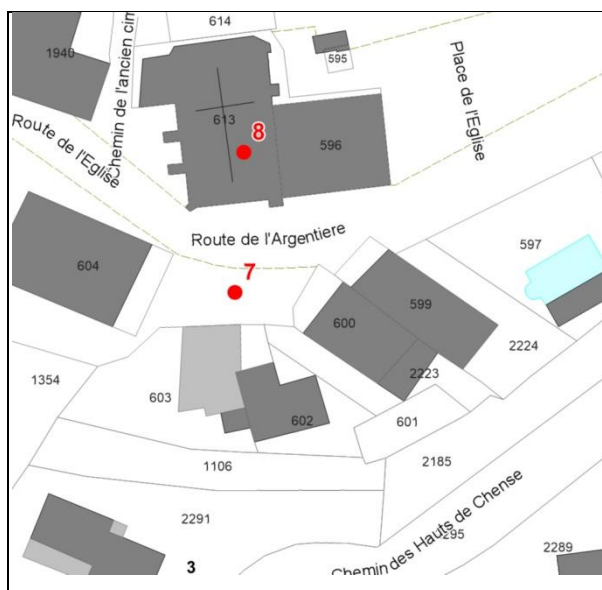


Cadastre 2017

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



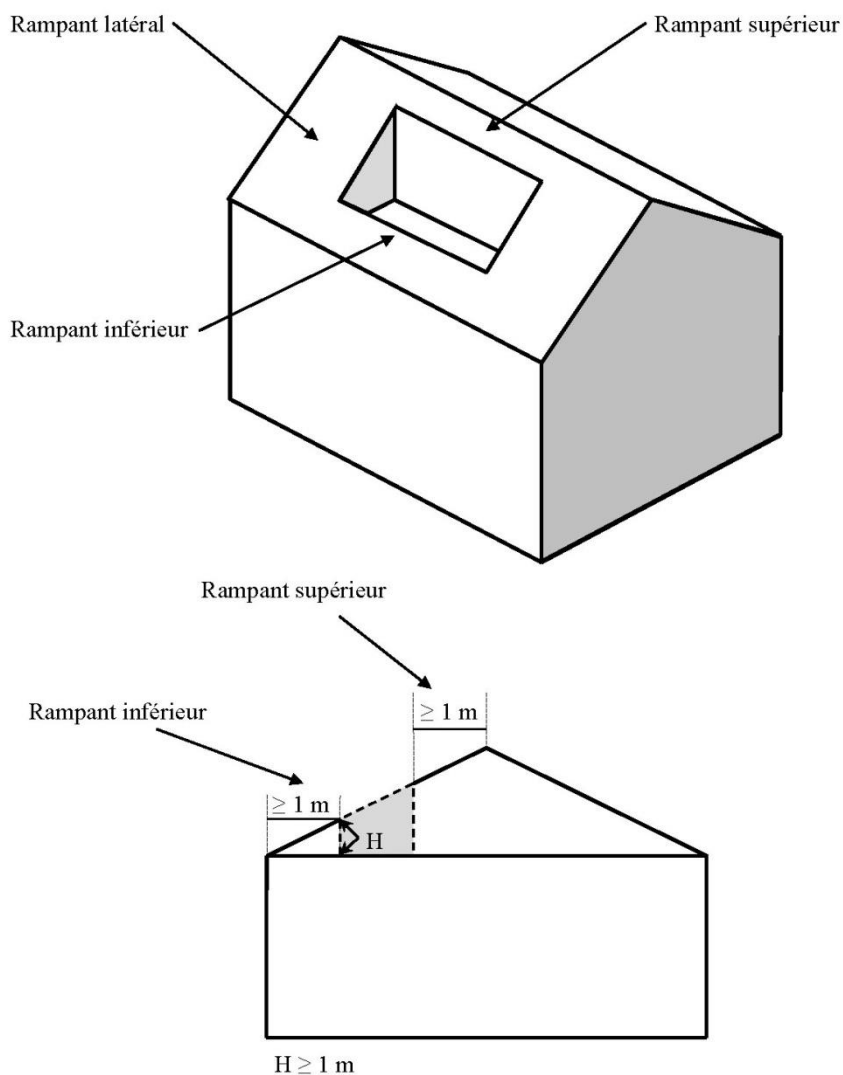
Cadastre 2017

ANNEXE 7 : TERRASSE DE TOITURE

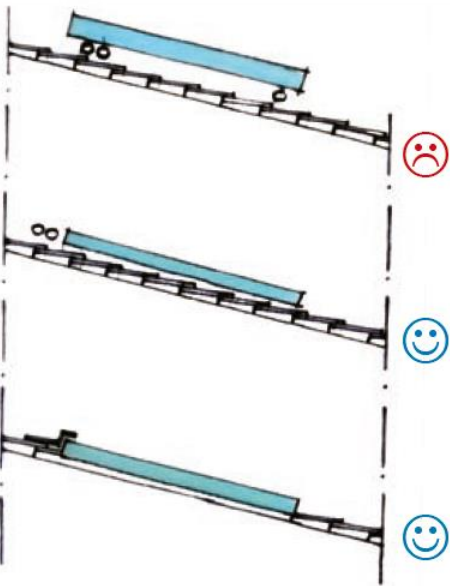
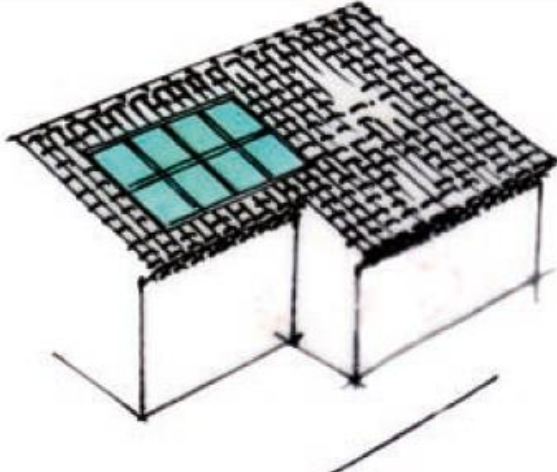
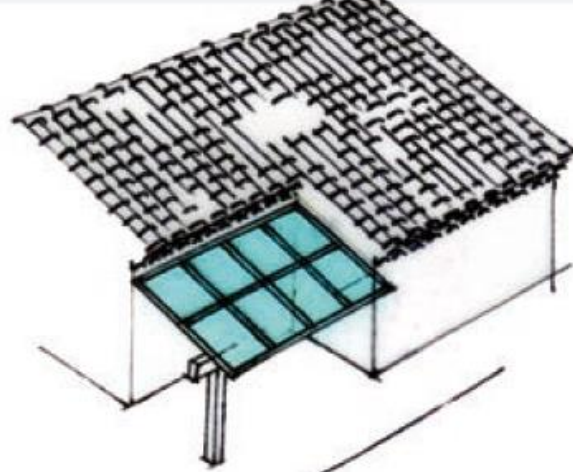
Les terrasses de toiture ou « tropéziennes » aménagées dans le rampant du toit peuvent être autorisées sous les conditions suivantes :

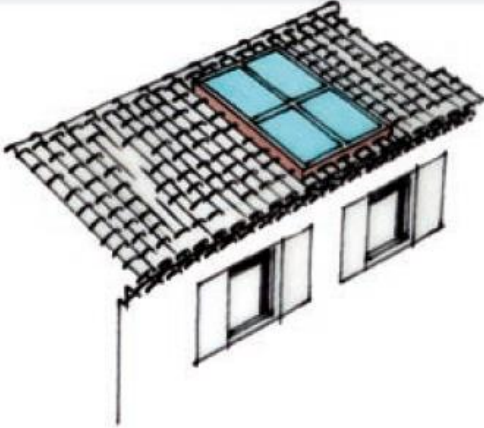
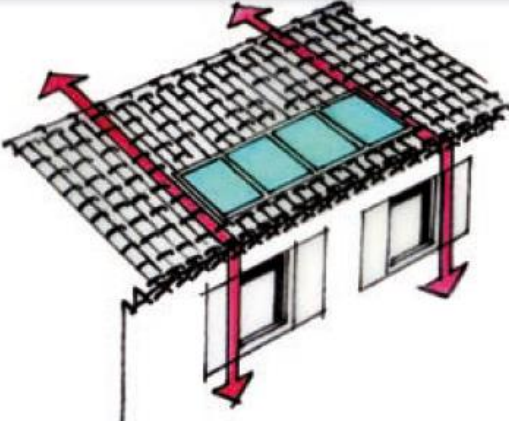
- Elles ne doivent en aucun cas modifier la pente du toit et ne pas remettre en cause l'unité de la toiture qui doit conserver ses rampants inférieurs (jusqu'à l'égout du toit), supérieurs (jusqu'au faîtage) et latéraux (jusqu'aux rives de pignon).
- Elles doivent représenter moins de 30 % de la superficie 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.

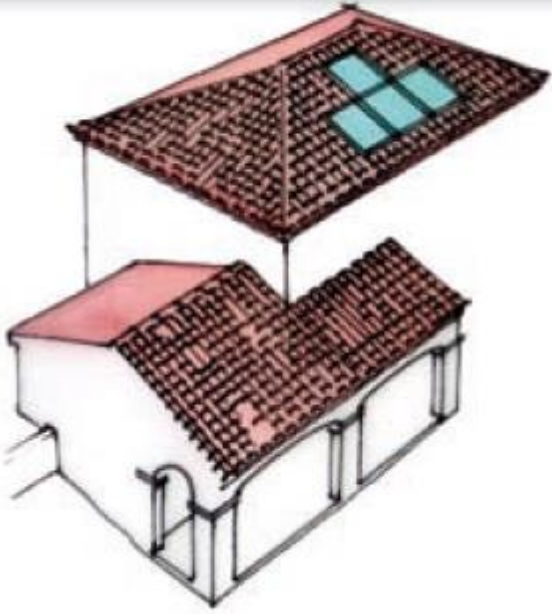
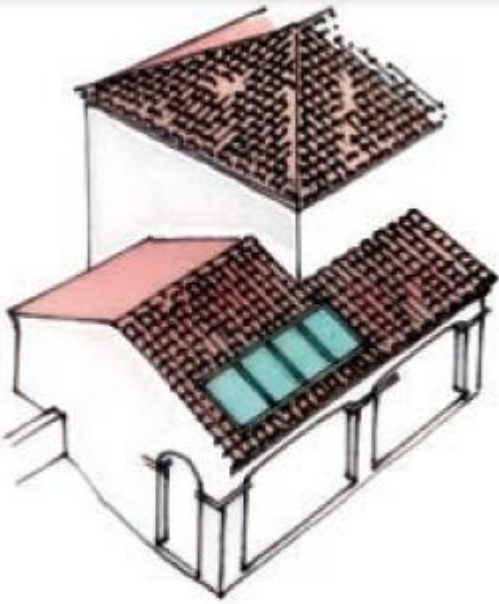
Dans ce cas, l'égout du toit sera mesuré sur la façade sur voie et non sur la partie arrière de la terrasse.



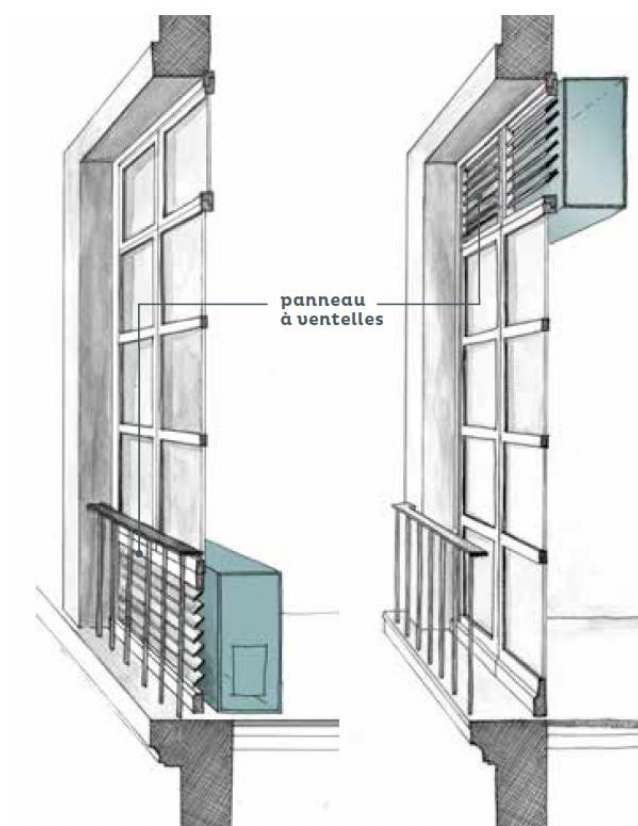
ANNEXE 8 : L'INTEGRATION ARCHITECTURALE DES PANNEAUX SOLAIRES

	Pour une toiture en tuiles, - éviter les types de capteurs augmentant l'effet de superposition (gabarit, passage des tuyauteries ...) - privilégier d'estomper l'effet de superposition par le choix d'un capteur de faible hauteur et en soignant la pose des tuyauteries Dans le cadre d'une construction neuve, une pose encastree est souhaitable
	Eviter la pose sur une toiture existante, dans le cadre d'une surface de capteurs significative
	Privilégier l'utilisation de capteurs comme un élément à part entière de la composition architecturale (création d'un auvent, d'une terrasse couverte, d'un brise-soleil, etc ...)

		Eviter d'éparpiller les panneaux et ne jamais les implanter sans respecter l'orientation et la pente de la toiture
		Eviter une implantation près du faîtage et une pose amplifiant l'effet de superposition
		Eviter une implantation verticale proportionnelle des capteurs
		Privilégier - une pose encastrée ou en superposition estompée - une implantation en bas de la toiture avec une implantation horizontale proportionnelle des capteurs - un alignement entre les capteurs et les ouvertures de la façade

	Eviter les toitures principales et les toitures à quatre pans
	Privilégier l'implantation des capteurs sur une toiture secondaire et une position tenant compte de l'ordonnancement des façades

ANNEXE 9 : DES SOLUTIONS POUR L'INTEGRATION ARCHITECTURALE DES INSTALLATIONS D'AIR CONDITIONNE ET DES POMPES A CHALEUR



Grilles de ventilation intégrées dans les menuiseries



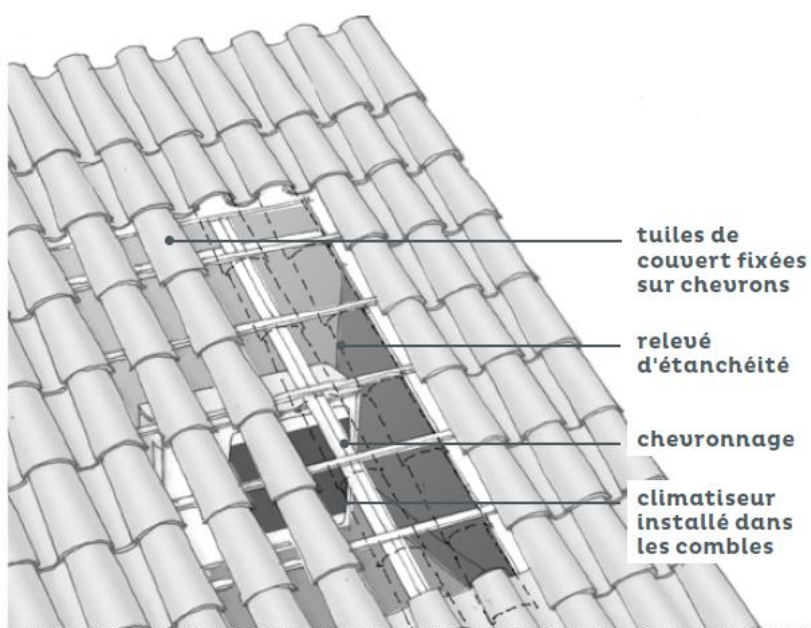
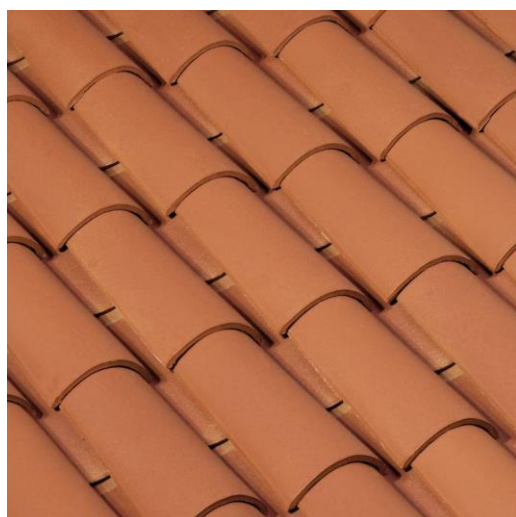
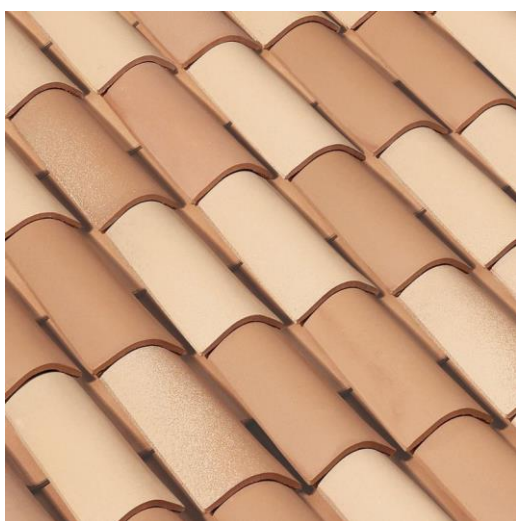
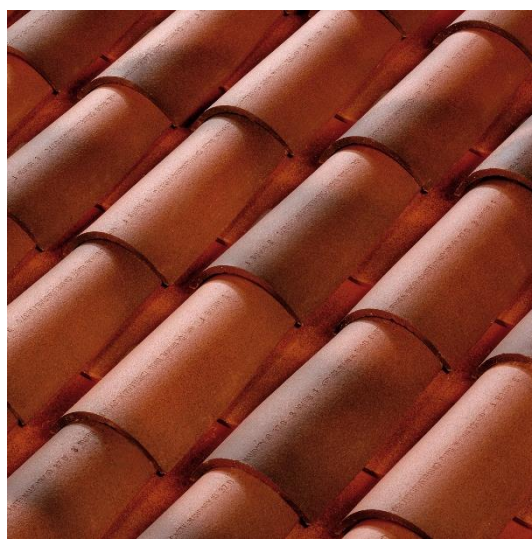
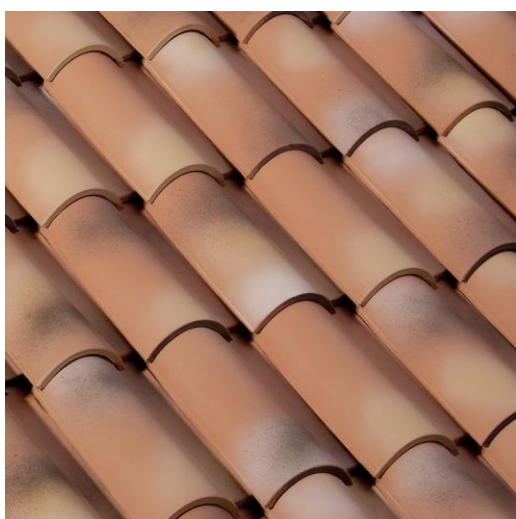
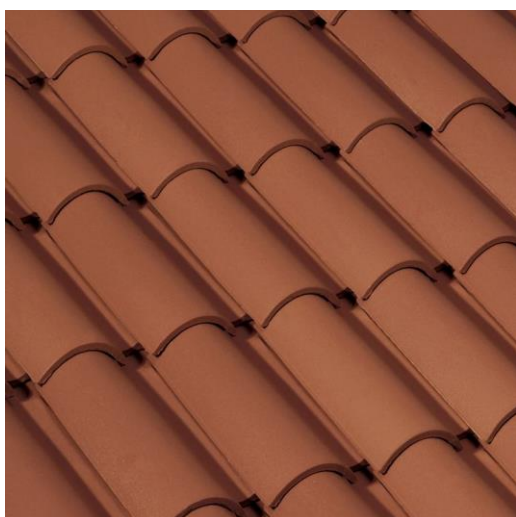
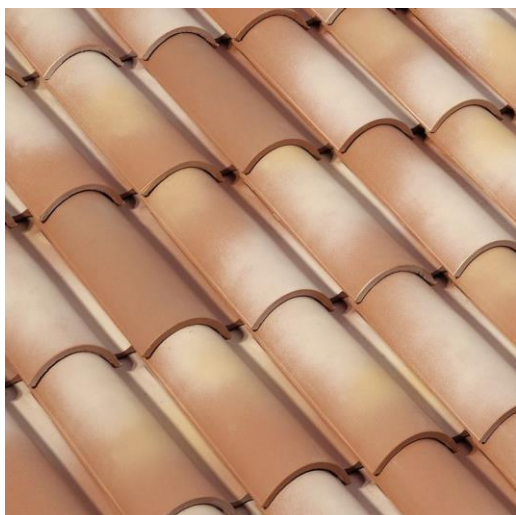


Schéma de principe : unité extérieure intégrée dans le volume de la toiture, sur dalle étanche avec récupération des eaux. Les tuiles de couvert prolongent l'aspect de la toiture, le volume est ventilé par l'absence des tuiles de courant.

ANNEXE 10 : TOITURES - PALETTE DES COULEURS







ANNEXE 11 : FAÇADES - PALETTE DES COULEURS

Références NCS



0502-Y30R



0804-Y30R



3502-R



1005-Y20R



1502-Y50R



3005-Y20R



2500-N



2505-Y



0907-Y10R



0515-Y20R



0907-Y30R



1010-Y20R



1020-Y20R



1030-Y20R



1040-Y20R



0507-Y40R



0515-Y50R



050-Y50R



1015-Y30R



1010-Y60R



1020-Y50R



2020-Y30R



2020-Y40R



2040-Y60R



1010-Y80R



1015-Y40R



1510-Y60R



1515-Y50R



1020-Y60R



1015-Y70R



2030-Y70R



3030-Y70R



3040-Y80R



1505-Y60R



0507-Y40R



2010-Y20R



0907-Y50R



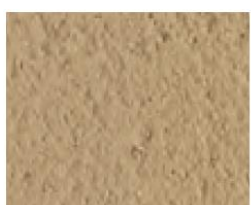
1010-Y30R



2010-Y



1015-Y30R



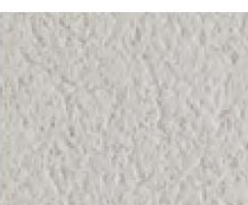
1510-Y20R



1510-Y40R



1005-Y10R



0804-G20Y



2005-R90B



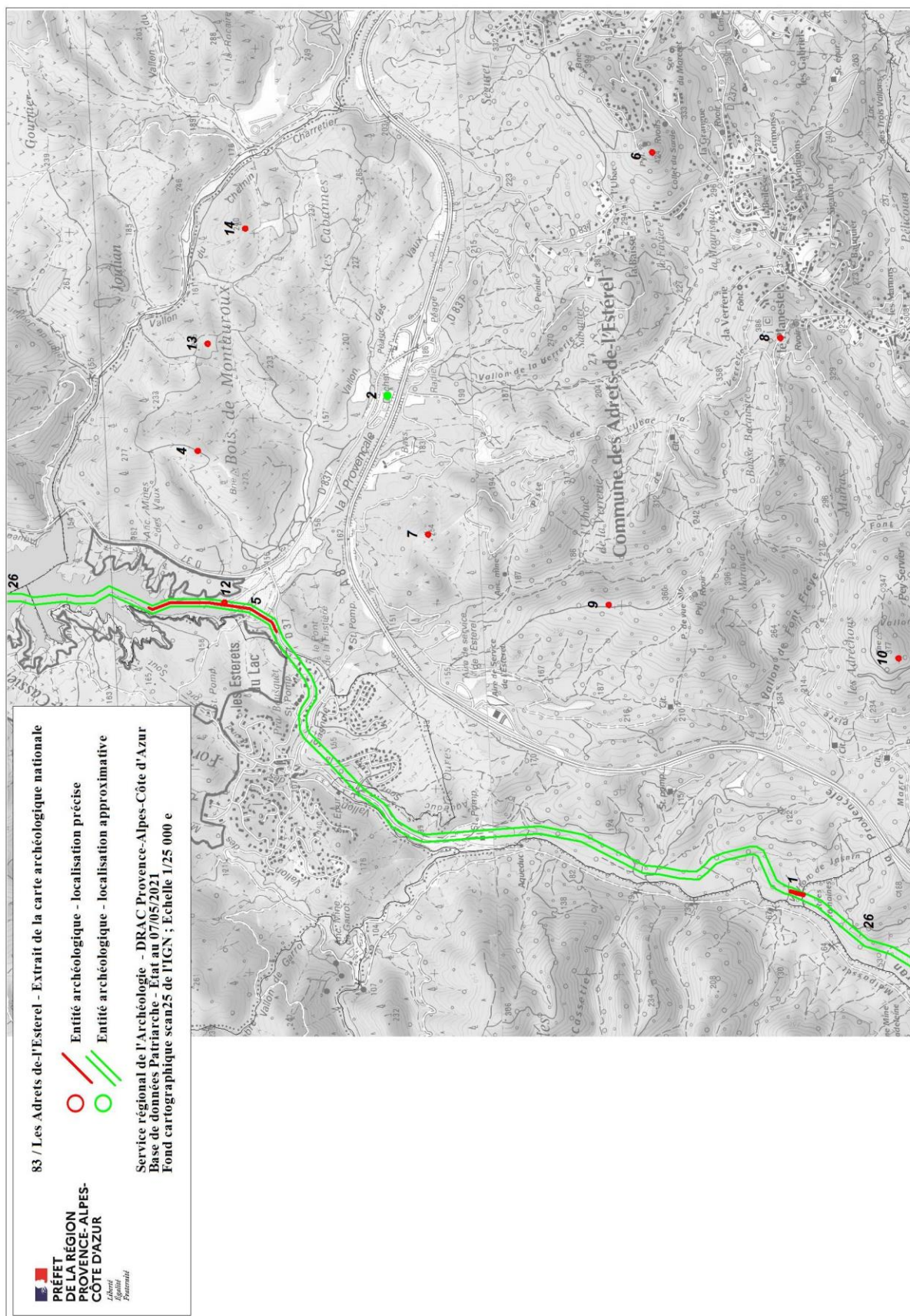
1020-Y30R

ANNEXE 12 : APPLICATION DU CES PAR ZONE

TABLEAU SYNTHETIQUE INFORMATIF

Emprise au Sol maximum (en m2) par unité foncière									
Unité foncière (m ²)	UA	UB	UBa	UC	UD & UDr			UDa	UDc
	ES m ²	ES m ²	ES m ²	ES m ²	ES m ²	ES m ²	ES m ²	ES m ²	ES m ²
400	400	100	200	60	28			56	600
500	500	125	250	75	35			70	600
600	600	150	300	90	42			84	600
700	700	175	350	105		56		98	600
800	800	200	400	120		70		112	600
900	900	225	450	135		84		126	600
1000	1000	250	500	150		98		140	600
1100	1100	275	550	165		112		154	600
1200	1200	300	600	180		126		168	600
1300	1300	325	650	195		140		182	600
1400	1400	350	700	210		154		196	600
1500	1500	375	750	225		168		210	600
1600	1600	400	800	240		182		224	600
1700	1700	425	850	255		196		238	600
1800	1800	450	900	270		210		252	600
1900	1900	475	950	285		224		266	600
2000	2000	500	1000	300		238		280	600
2100	2100	525	1050	315			245	294	600
2200	2200	550	1100	330			252	308	600
2300	2300	575	1150	345			259	322	600
2400	2400	600	1200	360			266	336	600
2500	2500	625	1250	375			273	350	600
2600	2600	650	1300	390			280	364	600
2700	2700	675	1350	405			287	378	600
2800	2800	700	1400	420			294	392	600
2900	2900	725	1450	435			301	406	600
3000	3000	750	1500	450			308	420	600
3100	3100	775	1550	465			315	434	600
3200	3200	800	1600	480			322	448	600
3300	3300	825	1650	495			329	462	600
3400	3400	850	1700	510			336	476	600
3500	3500	875	1750	525			343	490	600
3600	3600	900	1800	540			350	504	600
3700	3700	925	1850	555			357	518	600
3800	3800	950	1900	570			364	532	600
3900	3900	975	1950	585			371	546	600
4000	4000	1000	2000	600			378	560	600
4100	4100	1025	2050	615			385	574	600
4200	4200	1050	2100	630			392	588	600
4300	4300	1075	2150	645			399	602	600
4400	4400	1100	2200	660			406	616	600
4500	4500	1125	2250	675			413	630	600
...	...	...	...	...			...	...	...

Les Adrets-de-l'Esterel – Extrait de la carte archéologique nationale



*Service régional de l'archéologie – DRAC Provence Alpes Côte d'Azur
Base archéologique nationale Patriarche - Etat au 07/05/2021*

No dans la commune	Code EA	Identification de l'EA
1	4950	4950 / 83 001 0001 / LES ADRETS-DE-L'ESTEREL / Aqueduc de Fréjus - Secteur Jaumin / / pont-aqueduc / Haut-empire
2	2707	2707 / 83 001 0002 / LES ADRETS-DE-L'ESTEREL / Péage d'Autoroute (Vallon des Vaux) / / occupation / Paléolithique ancien ?
4	13252	13252 / 83 001 0004 / LES ADRETS-DE-L'ESTEREL / BOIS DE MONTAUX 1 / / tumulus / Age du fer ?
5	11902	11902 / 83 001 0005 / LES ADRETS-DE-L'ESTEREL / Aqueduc de Fréjus - Galerie de la Mine des Vaux / / aqueduc / Gallo-romain
6	13241	13241 / 83 001 0006 / LES ADRETS-DE-L'ESTEREL / LES ADRETS DE L'ESTEREL / / habitat / Age du bronze - Age du fer
7	13242	13242 / 83 001 0007 / LES ADRETS-DE-L'ESTEREL / VALLON DE MARAVAL / / enceinte / Age du fer ?
8	13243	13243 / 83 001 0008 / LES ADRETS-DE-L'ESTEREL / PLANESTEL (LE) / / tumulus / Age du fer ?
9	13244	13244 / 83 001 0009 / LES ADRETS-DE-L'ESTEREL / MARAVAL / / occupation / Age du bronze - Age du fer
10	13245	13245 / 83 001 0010 / LES ADRETS-DE-L'ESTEREL / PEY-SERVIER / / construction / Epoque récente ?
12	13247	13247 / 83 001 0012 / LES ADRETS-DE-L'ESTEREL / Lac de Saint-Cassien (Vallon des Vaux, Les Vaux) / / occupation / Gallo-romain
13	13248	13248 / 83 001 0013 / LES ADRETS-DE-L'ESTEREL / BOIS DE MONTAUX 2 / / occupation / Néolithique ?
14	13251	13251 / 83 001 0014 / LES ADRETS-DE-L'ESTEREL / BOIS DE MONTAUX 3 / / tumulus / Age du fer ?

Entités Archéologiques recensées sur commune périphérique ou autre commune

26	26697	26697 / 83 061 0026 / FREJUS / Aqueduc de Forum Julii -Tracé supposé / / aqueduc / Gallo-romain
----	-------	---