



COMMUNE DE BIOT

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES 06

Plan Local d'Urbanisme

3

Règlement écrit

Révision générale

Prescrite le :	22 septembre 2022
Arrêtée le :	23 janvier 2025
Approuvée le :	30 septembre 2025

Modifications / Révisions

SOMMAIRE

DISPOSITIONS INTRODUCTIVES.....	3
DISPOSITIONS GENERALES	9
DISPOSITIONS SPECIFIQUES	34
ZONE UA.....	35
ZONE UB.....	46
ZONE UC.....	56
ZONE UD.....	67
ZONE UE.....	76
ZONE UG.....	87
ZONE UJ.....	95
ZONE UL.....	104
ZONE UP.....	112
ZONE UR.....	121
ZONE UV.....	130
ZONE UW.....	140
ZONE UX.....	151
ZONE UY.....	161
ZONE A.....	171
ZONE N.....	180
ANNEXE N°1	189
ANNEXE N°2	198

DISPOSITIONS INTRODUCTIVES

ARTICLE DI-1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de BIOT.

ARTICLE DI-2 - PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

D'un point de vue juridique, les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions du règlement (écrites et graphiques). De plus, pour la réalisation de tout projet, le règlement doit être entendu dans sa globalité, aussi bien en respectant les dispositions générales que les éléments contenus dans les règles de chaque zone et dans les annexes.

Le présent règlement se substitue aux dispositions contenues dans la partie réglementaire du Code de l'urbanisme constituant le « règlement national d'urbanisme » à l'exception des articles d'ordre public qui s'appliquent, en toute hypothèse. À cela s'ajoutent les dispositions issues des annexes, notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol.

Le présent règlement délimite les zones urbaines (U), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N), il s'applique aux nouvelles constructions.

Le présent règlement, conformément aux dispositions de l'article R.151-21 alinéa 3 du Code de l'urbanisme, s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements, et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE DI-3 - RAPPEL DES PROCEDURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire communal conformément à l'article R. 421-12 du Code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles R.421-23 du Code de l'urbanisme.

Les affouillements et exhaussements du sol, doivent être liés et strictement nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation préalable instituée par l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 et L.311-3 du Code forestier.

ARTICLE DI-4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement comprend un document écrit.

Il fixe sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols. Il délimite les zones urbaines (U), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N).

Dénomination des zones	Dénomination des secteurs	Désignation
------------------------	---------------------------	-------------

Zones urbaines

U	UA	Centre ancien de la ville et ses extensions - Partie médiévale du bourg
	UB	Extension du centre ancien - Partie urbaine du XIXème et du XXème siècle
	UC	Zone à vocation principale d'habitat mixte de moyenne densité
	UCa	<i>Secteur du Pré Catelan avec un enjeu de renouvellement urbain en entrée de ville et une densité existante élevée</i>
	UCb	<i>Secteur en entrée de ville (route de la Mer), avec un enjeu de renouvellement urbain dans une zone soumise au risque inondation</i>
	UD	Secteur discontinu d'habitat individuel de moyenne densité, ainsi que la zone proche du centre historique présentant un enjeu paysager
	UE	Zones d'activités économiques et commerciales
	UEa	<i>Accueil d'activités artisanales et commerciales</i>
	UEb	<i>Pôle d'activités des Prés</i>
	UG	Zone d'accueil des équipements, services, commerces et hébergement hôtelier et touristique liés à l'activité golfique, et d'habitat (ERMS)
	UJ	Quartiers jardins au regard de leurs qualités paysagères et de l'importance de la trame végétale présente
	UJa	<i>Quartier jardin avec trame bâtie peu à moyennement dense, enjeux paysagers</i>
	UJb	<i>Quartier jardin avec trame bâtie peu dense, enjeux paysagers</i>
	UL	Zone d'Equipements
	UP	Zone d'habitat diffus peu dense et présentant des accès insuffisants et des qualités paysagères à préserver

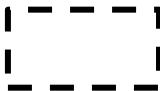
U	UR	Technopole de Sophia-Antipolis Zone destinée à l'accueil d'activités liées à la recherche, d'activités tertiaires, de bureaux, de services
	UV	Technopole de Sophia Antipolis
	UVa	<i>Activités de recherche et tertiaires ainsi que l'habitat (dans les emplacements réservés de mixité sociale prévus par les documents graphiques), l'hébergement et les installations nécessaires à l'accueil des étudiants, chercheurs et enseignants</i>
	UVb	<i>Accueil de constructions à usage d'activités de recherche et tertiaires ainsi que les activités horticoles</i>
	UW	Technopole de Sophia-Antipolis
	UWa	<i>Accueil de constructions à usage d'activités de recherche et d'activités tertiaires ainsi que les commerces, les services, les constructions à usage d'habitation des étudiants, chercheurs et enseignants et les installations qui leur sont nécessaires (résidence services, ...)</i>
	UWI	<i>Accueil de constructions à usage d'habitation et des équipements collectifs. Il comprend quatre sous-zones en fonction de la forme urbaine : UWI1, UWI2, UWI3 et UWI4</i>
	UX	Technopole de Sophia-Antipolis
	UXa	<i>Activités tertiaires, d'enseignement et de formation, d'équipements de sport et de loisirs, d'hôtels et d'hébergement touristique liés aux activités de sport et loisirs, et d'équipements collectifs. Le logement y est autorisé sous conditions</i>
	UXb	<i>Activités tertiaires, de bureaux, d'enseignement et de formation et les équipements collectifs (collège)</i>
	UY	Technopole de Sophia-Antipolis
	UYa	<i>Accueil d'activités tertiaires, de services et de recherche, d'enseignement, de formation et de séminaires, la zone accueille également de l'hébergement directement lié aux activités autorisées</i>
	UYb	<i>Accueil d'activités tertiaires, de services et de recherche, d'enseignement, de formation et de séminaires, la zone accueille également des constructions agricoles et horticoles</i>

Zones agricoles

A	A	Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique du sol ou du sous-sol
	Ae	Secteur correspondant à une zone agricole destinée à recevoir en complément des équipements publics liés à l'accueil du public (espace pédagogique) sur le secteur de Saint-Eloi
	Ap	Secteur des Aspres à protéger en raison de son caractère paysager et de son intérêt biologique

Zones naturelles

N	N	Zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone N (non indicée) correspond aux espaces naturels de la DTA des Alpes-Maritimes.
	Nb	Les terrains et aménagements de sports et de loisirs en milieu naturel, ainsi que les aménagements qui leurs sont liés
	Nd	Secteur destiné aux constructions et équipements d'assainissement : réseaux, station de relèvement, station de pompage, lagunage
	Ne	Espaces à dominante naturelle où existent déjà des constructions éparpillées et qui présentent un intérêt patrimonial et paysager (Domaine des Aspres)
	Ng	Terrains de golf
	Nl	Espaces de loisirs et d'accueil touristique
	Np	Espaces naturels présentant ponctuellement des maisons avec une forte sensibilité paysagère et dans lesquels seules des extensions limitées des constructions existantes sont possibles
	Nrn	Espaces à renaturer au titre du plan d'action « Coeur de Nature » de la Brague

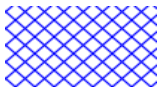
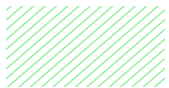
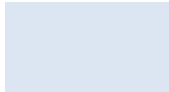
<i>Représentation graphique sur le plan de zonage</i>	<i>Représentation graphique :</i>
Zonage PLU	

ARTICLE DI-5 LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES REGLEMENTAIRES

Des prescriptions réglementaires particulières peuvent affecter tout ou partie de ces zones :

- des emplacements réservés,
- des éléments de patrimoine (sites et bâtis ponctuels) à préserver,
- des corridors écologiques à préserver.

Ces prescriptions sont détaillées dans la pièce « prescriptions spéciales » du PLU.

<i>Les prescriptions graphiques règlementaires du PLU :</i>	<i>Représentation graphique :</i>
Emplacements Réservés	
Espace boisé classé	
Protection de terrains cultivés en zone urbaine au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	
Eléments de patrimoine à préserver au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme.	
Linéaires commerciaux à préserver au titre de l'article L 151-16 du Code de l'urbanisme.	
Eléments de paysage à préserver au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme.	
Eléments protégés pour des motifs écologiques au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme.	
Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle	
Emplacements réservés pour favoriser la mixité sociale en application de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme.	
Périmètres de mixité sociale en application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme.	
Bâtiments pouvant changer de destination en application de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.	

DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE 1 – REGLES D'URBANISME ET MODALITES D'APPLICATION COMMUNES A TOUTES LES ZONES

ARTICLE DG-1.1 - ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être autorisées dans la limite définie au Code de l'urbanisme. Par "adaptation mineure", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement du type d'urbanisation. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit 3 conditions :

- Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des 3 motifs suivants : par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.152-3, alinéa 1 du Code de l'urbanisme),
- Elle doit être limitée,
- Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

ARTICLE DG-1.2 – LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Toutes constructions nouvelles (bâtiments, ouvrages...) et tous travaux sur constructions existantes, doivent respecter les dispositions définies dans les règlements des Servitudes d'Utilités Publiques annexés au document d'urbanisme.

ARTICLE DG-1.3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES ROUTIERES DEPARTEMENTALES ET NATIONALES

Des contraintes spécifiques sont à prendre en compte par rapport aux voies routières départementales et nationales sur la commune :

VOIES CLASSEES SUR LA COMMUNE	RETRAIT D'IMPLANTATION DE TOUTE NOUVELLE CONSTRUCTION ET ACCES
A8	Recul de 50 m de part et d'autre de l'axe de la voie pour les habitations Recul de 40 m de part et d'autre de l'axe de la voie pour les autres constructions
ROUTES DEPARTEMENTALES	Recul de 15 m de part et d'autre de l'axe de la voie

Ces dispositions s'entendent hors agglomération au sens du Code de la route.

En agglomération, l'avis du gestionnaire de voirie est requis.

En cas d'emplacement réservé, les constructions devront respecter l'alignement délivré par le gestionnaire de voirie.

ARTICLE DG-1.4 - OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

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

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

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.

ARTICLE DG-1.5. TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Lorsqu'une construction existante et ayant une existence légale, n'est pas conforme à une ou plusieurs règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui soit rendent plus conforme l'immeuble aux dispositions réglementaires méconnues, soit sont étrangers à ces dispositions.

ARTICLE DG-1.6 – RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS

En toutes zones est autorisée dans un délai de dix ans la reconstruction dans un volume identique, à l'identique des surfaces de plancher détruites, des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition:-

- que la destination et l'affectation du bâtiment ne génère pas une aggravation de sa vulnérabilité,
- que les règlements applicables dans les zones au travers des plans de prévention des risques soient respectés,
- que la construction soit licite,
- que le plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose pas autrement.

Peut également être autorisée, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, sauf dispositions contraires du document d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE DG-1.7 – DIVISIONS FONCIERES

Contrairement à la règle tacite prévue au troisième alinéa de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, la légalité du ou des projet(s) s'apprécie lot par lot ou à l'échelle des terrains issus de la division.

Par ailleurs, toute division foncière devra permettre le respect des règles du présent règlement tant pour les nouvelles parcelles créées que pour celles constituant le reliquat bâti conservé après division.

Dans les secteurs non desservis par les réseaux d'assainissement collectif, une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation doit pouvoir être établie sur chaque nouvelle parcelle définie. A défaut, les demandes d'autorisation d'urbanisme recevront un avis défavorable du SPANC. Il est conseillé de réaliser les études de définition des systèmes d'ANC en amont de la demande de division.

Afin de permettre la préservation d'espaces verts communs plus importants et la compensation des lots destinés à de la voirie, cette disposition ne s'appliquera pas aux projets-soumis à un permis d'aménager ou à un permis de construire valant division foncière.

ARTICLE DG-1.8. REGLEMENTS DES LOTISSEMENTS

Rappel aux pétitionnaires :

- Conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme, « les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été

approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

- De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.
- Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes (...). »

ARTICLE DG-1.9 – ARCHEOLOGIE

L'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur de sites ou de vestiges archéologiques.

Dans cette perspective, dans les zones d'intérêt historique listées dans le rapport de présentation conformément aux données de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), les projets de construction sont soumis à la Direction des Antiquités. Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 Septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la Sous-Direction de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt de travaux, etc...), il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte d'Azur dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées.

Une liste des zones sensibles est donnée dans le rapport de présentation. Elle ne peut être considérée comme exhaustive, elle ne fait mention que des vestiges actuellement repérés, des découvertes fortuites en cours de travaux sont possibles. En ce cas, prévenir immédiatement la DRAC, conformément aux dispositions de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

ARTICLE DG-1.10. - LOGEMENT SOCIAL

Dans les emplacements réservés établis au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme identifiés sur le document graphique, les programmes de logements en construction neuve ou en changement de destination devront satisfaire les objectifs fixés dans la liste des emplacements réservés pour mixité sociale (cf. pièce 6 du présent PLU).

Des périmètres établis en application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme sont également identifiés sur le document graphique : les programmes de logements en construction neuve ou en changement de destination devront satisfaire les objectifs fixés dans les articles 2 des zones concernées (cf. pièce 6 du présent PLU).

Dans l'hypothèse où un emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme se superposerait à un périmètre établi en application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, les prescriptions imposées par l'emplacement réservé prévalent sur celles du périmètre.

Les emplacements réservés établis au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme sont listés en pièce 6b.

ARTICLE DG-1.11- SERVITUDE DE COUR COMMUNE

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

ARTICLE DG-1.12 – DIVERS

Terres de déblais

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

Palettes végétales

Les aménagements paysagers et plantations nouvelles devront prendre en compte les recommandations du guide «Palettes végétales » établi par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA), annexé au PLU.

Collecte des déchets

Les dispositifs de collecte des déchets devront être conformes aux prescriptions du règlement communautaire de collecte des déchets établi par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA), annexé au PLU.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

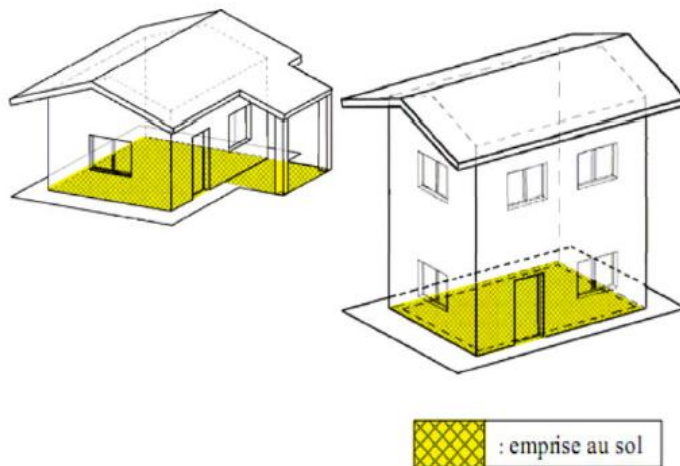
ARTICLE DG-1.13 – DEFINITION RETENUE POUR L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Pour les constructions existantes sauf en UA et UB : une isolation par l'extérieur, de maximum 30 cm, est autorisée au-delà des règles d'emprise.

Sont compris dans l'emprise au sol :

- Les abris de jardins, abris de voitures / vélos, y compris non clos,
- Les piscines,
- Les terrasses, les constructions ou parties de constructions dépassant plus de 60 cm par rapport au terrain naturel,
- Les balcons supportés par des poteaux,
- Les rampes d'accès,
- Les escaliers extérieurs (non clos et non couverts) et les accès au sous-sol,
- Les cheminements ou voies de circulations remblayées si le remblai est supérieur à 30 cm.



Ne sont pas compris dans l'emprise au sol :

- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises,
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- Les terrasses de plain-pied n'ayant ni surélévation significative (plus de 60 cm de hauteur par rapport au terrain naturel), ni fondation profonde,
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables,
- Les murs de clôture et les murs de soutènement,

- Les constructions enterrées ou parties de constructions enterrées : les éléments aériens d'une telle construction, en revanche, sont constitutifs d'emprise au sol, comme par exemple dans le cas où la partie supérieure de la construction est visible en surface.

Pour l'ensemble des zones, l'emprise au sol est réglementée :

- Pour les zones U : en pourcentage de la surface du terrain après déduction le cas échéant des parties concernées par un emplacement réservé, destiné à être cédé,
- Pour les zones UP : en pourcentage de la surface d'emprise au sol légale existante et en mètres carré (m²),
- Pour les zones A et N : en pourcentage de la surface d'emprise au sol légale existante et en mètres carré (m²), des emprises au sol sont données et encadrées en fonction des destinations autorisées, compte tenu du caractère non constructible par principe de ces zones,

Pour l'ensemble des zones U, l'emprise maximale des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

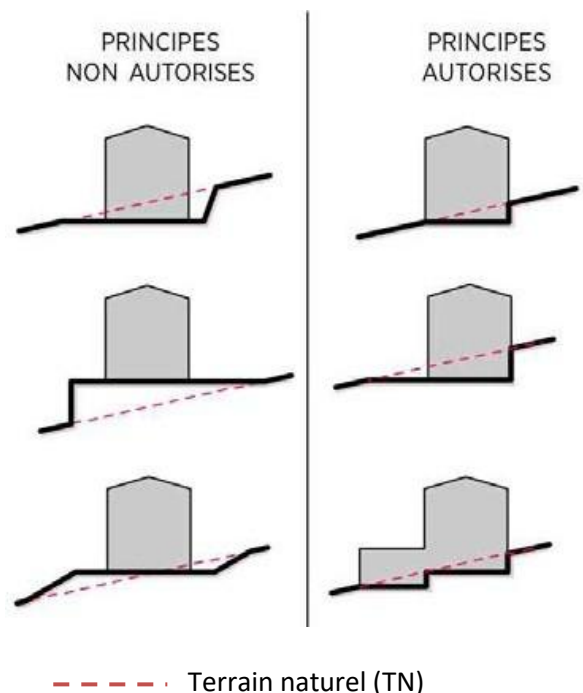
ARTICLE DG-1.14. VOLUMETRIE ET CALCUL DE LA HAUTEUR

Prise en compte du terrain naturel

Pour limiter les terrassements, la construction et son faitage devront s'implanter parallèlement aux courbes de niveau.

L'implantation doit s'adapter à la configuration du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements.

Les terrassements seront les plus réduits possibles : la construction (y compris les annexes) devra s'adapter à la configuration topographique du terrain. Le pétitionnaire profitera des irrégularités et des dénivelés pour asseoir les niveaux du bâti.



Calcul de la hauteur

Dans les zones concernées par le risque inondation, la hauteur des constructions sera calculée à partir de la cote d'implantation telle que définie par le règlement du PPRI (cf. règlement du PPRI – document en annexes du PLU).

La hauteur est définie selon les modalités suivantes :

- La **hauteur absolue** d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel ou excavé **jusqu'au niveau de l'égout ou gouttière du toit** ou le point le plus haut de l'acrotère.
- La **hauteur frontale** d'une construction édifiée en gradins sur pentes est la différence de hauteur mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et **le point le plus haut de la construction (faitage)**.
- Le calcul de la hauteur frontale inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. Si un mur de soutènement non destiné à soutenir une construction attenante au bâtiment principal est éloigné de moins de 7 mètres de la façade, sa hauteur sera alors comprise dans le calcul de la hauteur absolue et frontale.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale les rampes d'accès dans la limite de 2 mètres de hauteur.

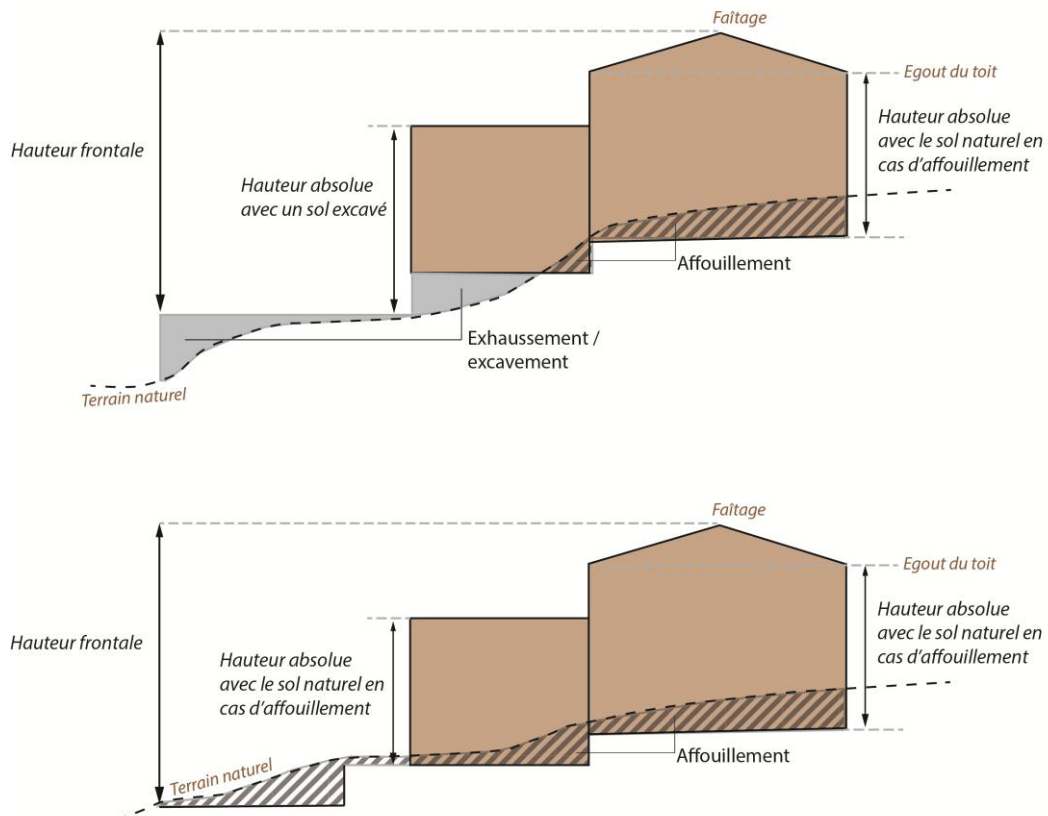
Conditions spécifiques dans le cas de terrains en pente :

- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé,
- La hauteur de remblai des espaces libres avec les terres provenant des fouilles ne pourra excéder 0,30 mètre et celle des excavations ne dépassera pas 3 mètres par rapport au sol naturel.

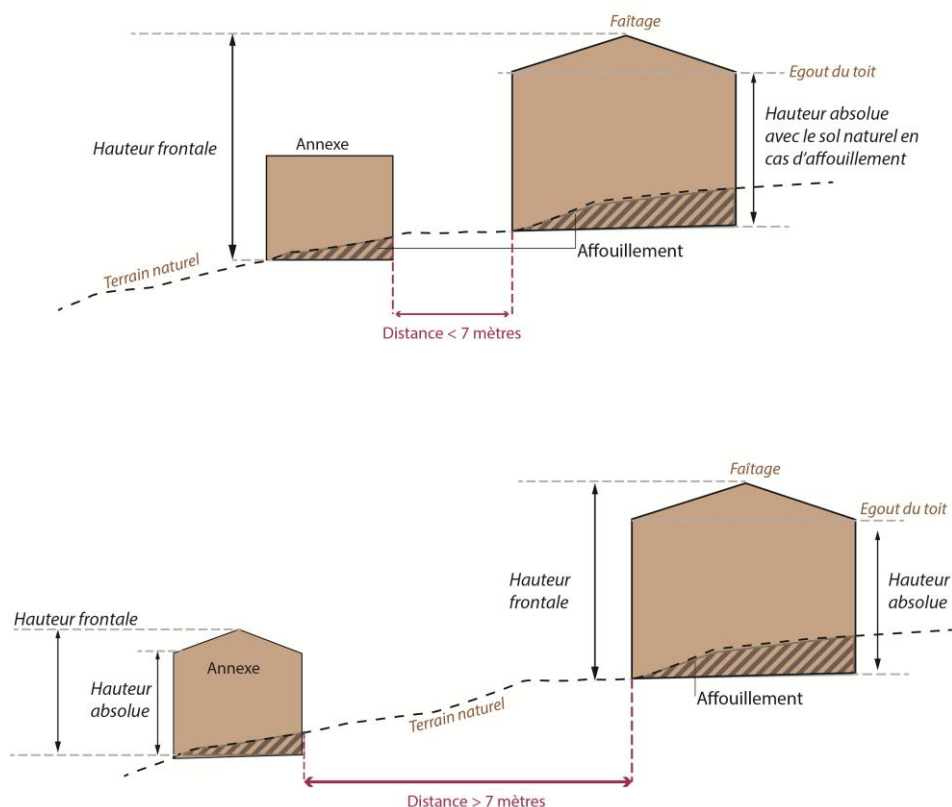
Les hauteurs maximales indiquées dans chaque zone s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions ou surélévations de constructions existantes.

Pour toute autorisation d'urbanisme un volet paysager est demandé : il devra comporter la représentation des constructions voisines afin d'apprécier l'impact de la hauteur du projet par rapport à l'environnement

Schémas illustratifs : mesures de la hauteur avec un terrain en pente



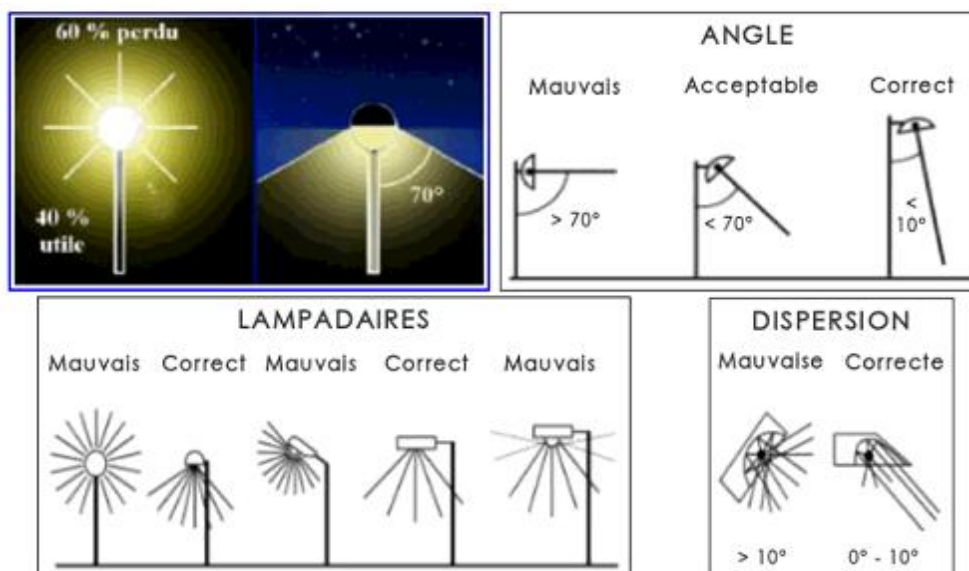
Schémas illustratifs : mesures de la hauteur avec un terrain en pente pour 2 constructions sur un même terrain



ARTICLE DG-1.15. ECLAIRAGE EXTERIEUR (DANS TOUTES LES ZONES)

L'éclairage extérieur est autorisé sous conditions (schéma indicatif donné ci-après) :

- Privilégier les minuteriers, les lampes basses-pressions, les réflecteurs de lumières, et les systèmes de déclenchement automatique (système plus écologique mais aussi plus économe),
- L'orientation des réflecteurs doit se faire vers le sol, en aucun cas vers le haut,
- Limiter au maximum l'utilisation des halogènes et des néons,
- L'abat-jour doit être total, le verre protecteur plat et non éblouissant (des exemples de matériels adaptés sont cités dans les documentations de l'Association Nationale pour la Protection du Ciel Nocturne (ANPCN),
- Prévoir dans la mesure du possible un éclairage de sécurité à déclencheur de mouvement ou Infra Rouge,
- Utiliser de préférence des ampoules au sodium et prévoir une installation minimale de lampadaires, vérifier leur puissance,
- Interdire les éclairages vers les zones naturelles et boisées,
- Minimiser les éclairages inutiles, notamment en bordure d'espaces agricoles ou naturels afin de limiter l'impact sur les populations limitrophes à la zone,
- Moins de 5% de l'émission lumineuse doit se trouver au-dessus de l'horizontale (voir schémas ci-après) ;
- L'éclairage des façades est interdit, sauf pour la mise en valeur du patrimoine bâti et sous réserve de validation par l'Architecte des Bâtiments de France.



Source : NOVACERT Groupe 2015. Label de la biodiversité – Effinature référentiel 2015

ARTICLE DG-1.16. MARGES DE REcul

Définition des règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, aux emprises publiques, aux limites séparatives et aux implantations sur une même propriété :

Le retrait s'observe en tout point de la construction, débords de toiture, balcons, escaliers attenants au bâti inclus. La surélévation des constructions et bâtiments est interdite dans les marges de recul.

Toutefois, l'ensemble des aménagements de l'accès à la propriété, portail, muret et mur de soutènement, n'entrent pas dans l'application de cette règle.

Les locaux poubelles (d'une surface maximale de 4m²), boîtes aux lettres... peuvent s'implanter dans les marges de recul de l'entrée.

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

L'article 5 dans les dispositions spécifiques à chaque zone concerne les limites qui séparent un terrain d'une voie (publique ou privée ouverte à la circulation publique) ou d'une emprise publique existante ou à créer.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est indiqué au document graphique, les conditions d'implantation s'appliquent par rapport à la limite extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

Les règles fixées dans ces articles 5 ne s'appliquent pas :

- aux clôtures et murs de soutènement,
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du présent PLU,
- aux panneaux photovoltaïques non intégrés sur le toit d'un bâtiment qui ne pourront toutefois être implantés à moins de 3 mètres de la limite.

Cas particulier de l'implantation des portails et clôtures, excepté dans les zones UA et UB

Pour des raisons de sécurité, il sera préconisé un recul du portail par rapport à la limite du domaine public, pour permettre un stockage de véhicules en dehors de la chaussée. Les manœuvres devront se faire sur l'unité foncière concernée de façon à ce que l'entrée et la sortie se fasse en marche avant, afin d'assurer une meilleure sécurité publique.

Pour les nouvelles constructions, les portails doivent respecter un recul de 5 mètres minimum en tout point par rapport à la voie publique.

De part et d'autre des entrées de propriété, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45° avec une longueur minimum de 3,5 mètres.

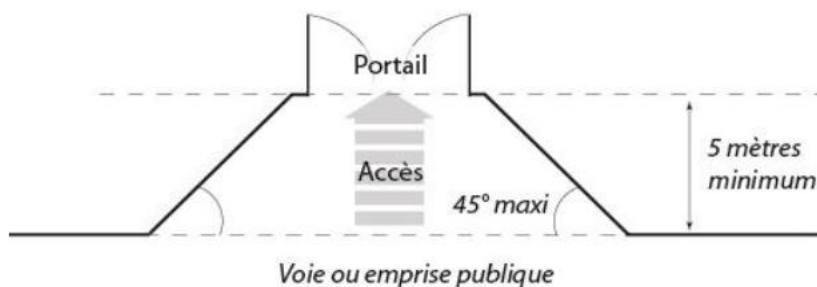


Illustration : Recul des portails dans le cas de nouvelles constructions

Pour les terrains déjà construits, cette distance peut être réduite à 2,5 mètres si l'implantation du bâti existant à la date d'entrée en vigueur du présent règlement ne permet pas la réalisation du portail à 5 mètres.

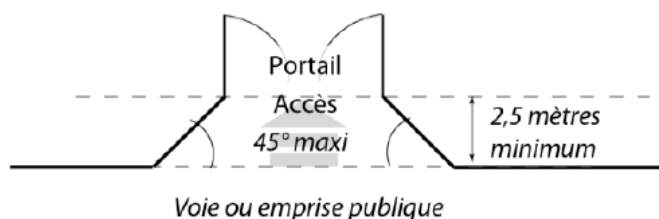


Illustration : Recul des portails dans le cas de constructions existantes rendant impossible le retrait de 5 mètres

Les ouvertures de portail vers l'extérieur sont interdites. Dans le cas de terrain en pente avec obligation d'ouverture à l'extérieur, la distance sera de 7 mètres.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé décrit ci-avant. Le délaissé ne devra pas comporter de végétation qui limite la visibilité.

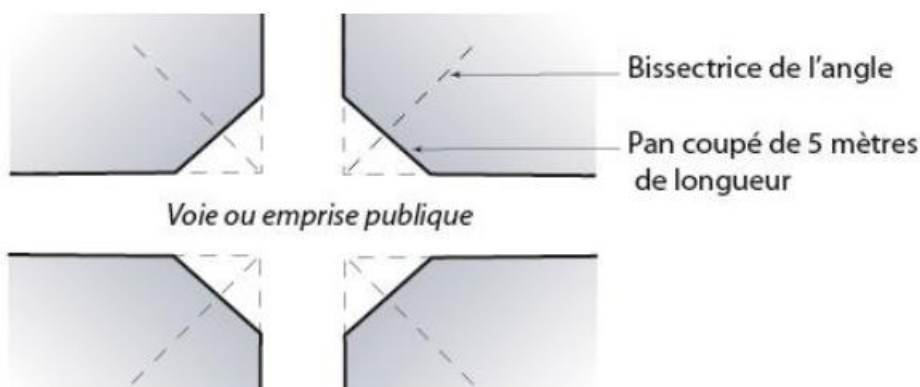


Illustration : Pan coupé à l'angle de deux voies

ARTICLE DG-1.17. COEFFICIENT DE JARDIN

Un coefficient de jardin est appliqué dans plusieurs zones du PLU.

Tout projet de construction nouvelle ou d'extension, situé dans une zone où s'applique un coefficient de jardin, doit comprendre une proportion de surfaces favorables à la biodiversité et à la nature en ville, appelée « coefficient de jardin » ou « espace vert de pleine terre ».

Il s'agit de la partie d'une unité foncière ou d'une parcelle qui ne peut en aucun cas être imperméabilisée soit par une dalle surmontée (ou non) par une construction, soit par un aménagement en sous-sol qui perturberait ou empêcherait l'absorption des eaux dans le sol, soit par un revêtement du sol non perméable.

Ce pourcentage d'espaces verts plantés n'est pas imposé aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Les espaces libres de toutes nouvelles constructions doivent ainsi être aménagés en espaces plantés non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir dans un climat méditerranéen, comporter les bassins de rétention paysagers, les noues et autres systèmes de récupération des eaux pluviales, sous réserve de ne pas être bétonnés ou bâchés.

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

- des emprises des constructions, y compris les constructions enterrées,
- des parties de terrain affectées aux voies telles que voies de lotissement cédées en propriété divise, les accès internes destinés à la circulation automobile, les parties de voies destinées à être cédées au domaine public pour élargissement ou création dans le cadre d'une cession, etc....
- des allées piétonnes sauf si elles sont réalisées avec des matériaux perméables,
- des piscines et des plages,
- des terrasses,
- des dalles de sous-sol et terrasses plantées et/ou aménagées en jardin,
- les aires de stationnement,
- des aires de jeux pour enfants, sauf si elles sont réalisées avec des matériaux perméables.

ARTICLE DG-1.18. CLOTURES

De manière générale, elles doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour le bon écoulement des eaux pluviales.

Dans les zones concernées par un risque inondation, seules les clôtures hydrauliquement transparentes seront tolérées.

Pour les clôtures fermées (grillage, muret...) des ouvertures devront être prévues au niveau du sol de 15cm x 15cm minimum, idéalement 20cm x 20cm, tous les 20 mètres, sur l'ensemble du linéaire de la clôture, notamment en limite séparative.

Dans toutes les zones U

Sont autorisés sous conditions les dispositifs suivants :

- haie vive,
- grille ou grillage doublée d'une haie vive,
- mur bahut, surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive,
- mur plein en bord de route départementale.

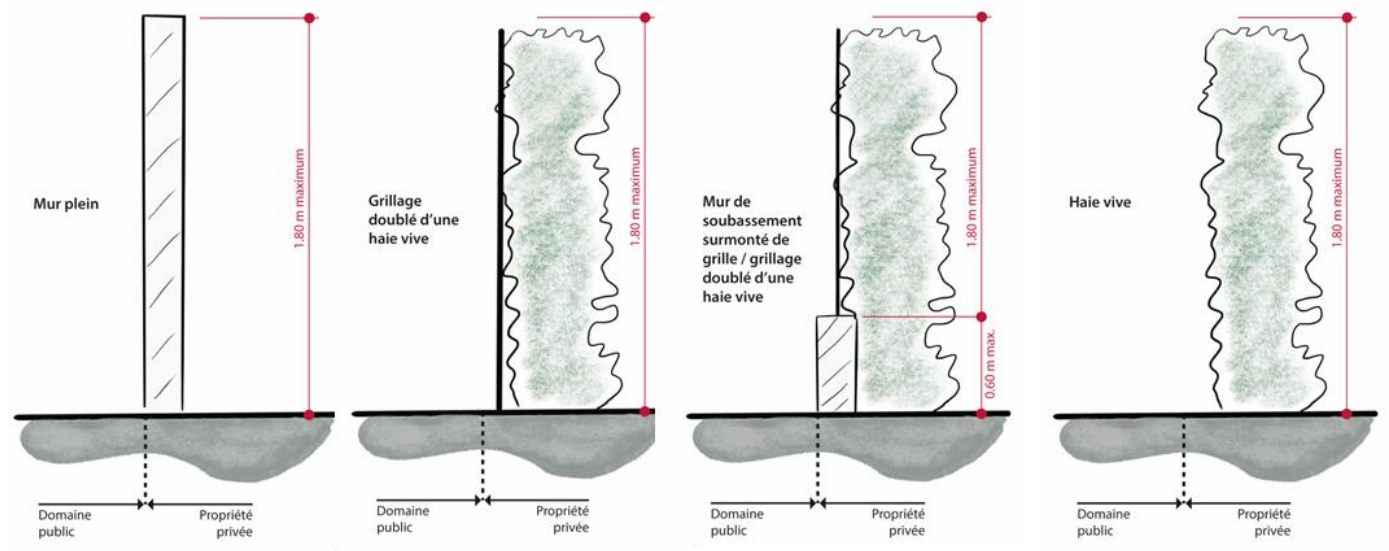
Dans les zones N et A, ainsi que pour les terrains en U jouxtant une zone A ou N

Hormis les clôtures de type traditionnel qui sont au maximum conservées, l'absence de clôture est à privilégier afin de ne pas fragmenter l'espace agricole constitué.

Sont autorisés sous conditions les dispositifs suivants :

- haie vive,
- grille ou grillage doublée d'une haie vive.

Les clôtures de type mur bahut maçonné sont interdites, excepté en limite séparative si l'unité foncière est contigüe à une zone urbaine. Dans ce cas, elles devront respecter les règles du présent article.



→ Implantation

Les clôtures doivent être implantées à la limite de l'alignement existant ou projeté (emplacement réservé). Dans tous les cas, les clôtures en bordure des voies publiques, doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux entrées et sorties des véhicules.

En cas d'interruption du bâti à l'alignement, la clôture est implantée dans le prolongement de la façade et matérialisera la limite entre l'espace privé et l'espace public. Dans le cas d'alignement des constructions en retrait et/ou en cas d'interruption du bâti, les clôtures sont toujours implantées en limite de l'emprise publique actuelle ou projetée (emplacement réservé).

→ Aspects :

Matériaux :

- les murs bahut seront de préférence en pierre, ou à défaut avec un parement pierre d'au moins 10cm d'épaisseur (placage pierre interdit, même à joints secs), ne pouvant excéder 0,60 mètre, surmontés d'une grille ou d'un grillage et doublés d'une haie vive réalisée avec des essences locales,
- en bordure de routes départementales, lorsque leur implantation est justifiée par une nuisance avérée (bruit, co-visibilité...), les murs pleins seront en pierre ou parement pierre d'au moins 10cm d'épaisseur (placage pierre interdit, même à joints secs), et à condition de leur intégration harmonieuse dans le paysage,
- les murs pleins existants seront enduits, sauf s'ils sont réalisés en pierre de pays,
- les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits,
- des dispositifs occultants peuvent être autorisés uniquement sur les limites latérales, à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public et de leur intégration harmonieuse dans le paysage.

Dimensions :

- la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètres,
- la hauteur totale des portails ne pourra excéder 2,20 mètres. Un accompagnement maçonné sera autorisé sur une longueur de 3,0 mètres pour atteindre le muret,

La hauteur des dispositifs de clôture se calcule à partir du niveau du terrain naturel. Dans le cas des murs de clôture pleins situés en contrehaut des routes départementales, la hauteur du mur se calcule à partir du niveau de la chaussée ou du trottoir, le cas échéant. Les murs de soutènement pourront toutefois être surmontés d'un grillage d'une hauteur maximale d'1,80 mètres. On encouragera la croissance de plantes locales grimpantes ou retombantes pour les végétaliser.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE DG-1.19 – STATIONNEMENT

1) Stationnement automobile

La délivrance du permis de construire pourra être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies et des aires de retournement, des véhicules correspondant aux besoins réels de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser.

Les divisions de terrain, les transformations de bâti existant ou les changements de destination ne doivent pas aboutir à la suppression d'une place de stationnement sans qu'elle ne soit remplacée.

Pour tous les types de construction, il n'y a aucune obligation en matière de stationnement dans le cas de projets de rénovation/reconstruction sans extension de la surface de plancher et sans création de nouveau logement.

Dans le cas d'extension de constructions existantes, les normes définies pour chaque zone du PLU ne s'appliqueront qu'aux extensions projetées. En cas de changement de destination de tout ou partie d'une construction, le nombre de place de stationnement exigé doit correspondre à la destination future.

Le stationnement des véhicules y compris les deux roues 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.

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

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Dans toutes les zones, les voies d'accès et les places de stationnement extérieures sont à réaliser avec des matériaux poreux et perméables pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Conformément à l'article 101 de la loi Climat et Résilience (LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets), les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m² associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L. 171-4 du Code de la construction et de l'habitation ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 m² doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des

aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.

Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

Excepté dans le secteur UA :

Destination	Norme imposée
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole ou forestière	Le nombre de places de stationnement est à déterminer en tenant compte de la nature des constructions, et de leur fréquentation.
Habitation	
Habitation	Logements : 2 places par logement + 1 place supplémentaire par tranche de 50 m ² de surface de plancher au-delà de 80 m ² de surface de plancher (SDP). Il est exigé en plus une place de stationnement visiteur par tranche de 150 m ² de surface de plancher pour les opérations comprenant 5 logements ou plus. Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État : 1 place par logement Hébergements : 8 places pour 10 unités d'hébergement Hébergement social : 1 place pour 3 unités d'hébergement.
Autres destinations	
Restauration	<u>SDP inférieure ou égale à 150 m²</u> 1 place/10 m ² de surface de plancher <u>SDP supérieure à 150 m²</u> 2 places par 10 m ² de salle de restaurant et/ou de terrasse
Hôtels et autres hébergements touristiques	1 place par chambre ou logement Complétée d'1 place pour chaque salarié Pour les hôtels de capacité importante recevant des groupes, 1 place de stationnement dévolue aux cars doit être prévue par tranche entamée de 50 chambres
Équipements d'intérêt collectif et services publics Cinéma Centre de congrès et d'exposition	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, de leur desserte en transports publics, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.
Artisanat et commerces de détails	1 place pour 40 m ² de surface de plancher. Des aires de stationnement supplémentaires peuvent être imposées en fonction de la nature des destinations et des besoins liés à la réception éventuelle du public (notion de locaux accessoires). Si surfaces de réserves >200m ² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit

	être aménagée en plus des places nécessaires à l'activité commerciale, artisanale ou de services.
Bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle	1 place pour 30m ² de surface de plancher.
Industrie, entrepôt et autres activités des secteurs primaires, secondaires et autres tertiaires	1 place pour 100 m ² de surface de plancher, plus 1 aire pour les poids lourds par tranche de 500 m ² de surface de plancher. Des aires de stationnement supplémentaires peuvent être imposées en fonction de la nature des destinations et des besoins liés à la réception éventuelle du public (notion de locaux accessoires). Si surfaces de réserves >200m ² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée en plus des places nécessaires à l'activité commerciale, artisanale ou de services.

En cas de superposition d'usages différents sur un même site, le foisonnement est autorisé : les parkings peuvent être dimensionnés de manière à servir, en temps partagé, à plusieurs types d'occupation des sols.

Le foisonnement pourra concerner au maximum 30% des besoins en parkings de chacune des fonctions et devra faire l'objet d'une notice jointe au permis de construire pour justifier la fréquentation des établissements. A titre d'exemple, le parking d'un équipement peut servir en journée aux usagers de cet équipement et le soir aux résidents des logements situés à proximité. Cela permet d'optimiser l'espace consommé par le stationnement dans un but de développement durable.

2) Stationnement des deux-roues

Deux roues motorisées :

Destination	Norme imposée
Exploitation agricole ou forestière	Le nombre de places de stationnement est à déterminer en tenant compte de la nature des constructions, et de leur fréquentation.
Habitation	1 place deux-roues par logement Pour les ensembles d'habitations groupant au moins deux logements 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales, 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité, de leur desserte en transports publics, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.
Autres destinations	1 place pour 80m ² de surface de plancher.

Vélos :

Les projets doivent respecter les dispositions du Code de la construction et de l'habitation relative à l'obligation de stationnement sécurisé pour les vélos. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. [...]. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²,
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher,
- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage,
- pour les bâtiments neufs accueillant un service public, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis,
- pour les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, un établissement de spectacles, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 10 % de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis.

3) Stationnement des véhicules et deux-roues électriques ou hybrides

En application du Code de la construction et de l'habitation, et notamment de l'article L. 113-12, des installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables doivent être prévues conformément au tableau ci-dessous :

	Bâtiments résidentiels	Bâtiments non résidentiels
Nombre de places de stationnement à pré-équiper (parkings > 10 places)	100% des places	▪ 20% des places et un point de charge accessible PMR ▪ 2 points de charges à partir de 200 places
Réservation de puissance de raccordement pour l'alimentation des infrastructures de recharge	Au moins 20% de la totalité des places de stationnement avec un minimum d'une place	Au moins 20% de la totalité des places de stationnement avec un minimum d'une place

ARTICLE DG-1.20 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS SOUMIS A UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

En vertu des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme, le PLU définit des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

1) Deux OAP sectorielles :

Les périmètres des quartiers ou secteurs dans lesquelles elles s'appliquent sont délimités sur le règlement graphique. Elles sont indiquées dans les dispositions relatives à chaque zone concernée :

- « Quartier des Soullières »,
- « Quartier des Aspres ».

2) Deux OAP thématiques :

Elles s'appliquent à l'ensemble des zones :

- « Qualité des aménagements et constructions » : cette OAP permet d'introduire dans le PLU des recommandations et prescriptions complémentaires aux règles édictées à la fois dans les dispositions générales et les dispositions relatives à chaque zone du présent règlement,
- « Trame Verte et Bleue » : cette OAP permet d'encadrer le développement urbain en préservant les espaces paysagers et naturels. Elle donne la possibilité de valoriser le territoire en garantissant un cadre de vie de qualité.

Tout projet ou toute opération de développement urbain devra être compatible avec les OAP thématiques qui le concernent.

En cas de contradiction entre deux OAP, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Elles sont détaillées en pièce n°5 du présent dossier de PLU.

Equipements et réseaux

ARTICLE DG-1.21 – ACCES ET VOIRIES

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code civil.

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de salubrité, de protection civile et de défense contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à **ne pas** apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Peut être également interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau pour la sécurité des usagers ou riverains. Il s'agit par exemple de carrefours, de virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, d'un risque de ruissellement trop important etc.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter un accès réservé aux piétons et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

→ **Eau potable**

Dans toutes les zones, toute construction ou installation nouvelle, nécessitant un raccordement à l'eau potable, doit être raccordée à une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes établie au droit du terrain d'assiette du projet.

Les constructions ou installations recevant du public doivent obligatoirement être raccordées au réseau public d'adduction d'eau de caractéristiques suffisantes.

Conformément aux dispositions du Code de la santé publique en matière de protection des réseaux : « Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation, notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution ».

Toute communication entre les canalisations alimentées par le réseau public d'eau potable et les canalisations alimentées par l'eau d'une autre origine est strictement interdite.

En zones agricoles et naturelles du PLU :

- en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, selon la disponibilité de la ressource sous réserve du respect de la réglementation en vigueur,
- à condition d'être directement liée et nécessaire à l'exploitation agricole, est autorisée la création ou l'agrandissement de retenues d'eau pluviale (retenue collinaire, bassin de stockage, mare...) destinée aux besoins des exploitations agricoles dans le respect de la réglementation en vigueur.

→ **Eaux usées**

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

Le règlement d'Assainissement collectif de la CASA est entrée en vigueur au 1er septembre 2024.

Dans les zones urbaines desservies, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Pour toute demande d'urbanisme déposée sur une parcelle comportant ou non du bâti et dans un secteur ne comportant pas de réseau public d'assainissement, l'implantation d'une installation non collective conforme à la réglementation est obligatoire. Elle est conçue, réalisée et contrôlée dans le respect des dispositions du règlement du service public d'assainissement non collectif approuvé sur le territoire. Le pétitionnaire devra solliciter le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la CASA qui lui délivrera un avis sur son projet d'installation.

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement établi au droit du terrain d'assiette du projet.

Sont interdits :

- L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux,
- Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans les fossés, cours d'eau ou réseau d'eaux pluviales.

Pour les piscines, bassins de natation et d'ornement, fontaines, etc. :

- L'évacuation des eaux de nettoyage des filtres doit être déversée dans le réseau d'eaux usées par l'intermédiaire d'un regard de détente équipé d'un réducteur de débit, de diamètre 40 mm gravitaire, posé à 3% de pente environ, limitant le débit à 2.5 l/s,
- L'évacuation des eaux de vidanges déchlorées et exemptes de produits polluants doit se faire dans le réseau d'eaux pluviales, sous réserve que la vidange soit effectuée par temps sec, minimum 24 h après un épisode pluvieux et avec un débit limité à 2 l/s. Aucun rejet dans le réseau d'eaux usées ne sera autorisé. En l'absence d'un exutoire d'eaux pluviales existant, les eaux provenant du système de vidange de la piscine devront être conservées et infiltrées sur la propriété, une étude hydrogéologique d'infiltration devra être réalisée et son rapport transmis à la Direction de l'assainissement de la CASA.

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

→ **Eaux pluviales**

La commune est dotée d'un règlement d'assainissement pluvial approuvé en 2019, et d'un règlement d'assainissement pluvial de la CASA approuvé en juillet 2021 (document en annexes du PLU).

Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à leur évacuation qualitative et quantitative directe sans stagnation vers un déversoir approprié. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

L'écoulement des eaux pluviales des nouvelles constructions ou installations sera résorbé en priorité sur le terrain du projet. Sont autorisés et encouragés :

- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques,
- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

En cas d'impossibilités techniques, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau pluvial public. Tout raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si sont réalisés, d'une part, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales et, d'autre part, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.

Pour toutes les constructions, le dimensionnement des systèmes de compensation, de rétention et d'infiltration doit respecter les prescriptions du règlement intercommunal.

Pour les zones UE, les parkings doivent être équipés de séparateur d'hydrocarbures, afin de traiter les eaux de ruissellement et ainsi de préserver l'environnement des éventuelles pollutions.

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 du service GEMAPI de la CASA, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs lorsqu'ils existent.

→ **Réseaux câblés**

Les lignes de desserte (électricité, téléphonie, fibre optique, etc.) doivent être réalisées en souterrain et éventuellement apposées en façade. Dans ce cas, elles seront établies de façon regroupée, fixées de préférence sous les corniches ou les débords de toiture en minimisant chaque fois que possible leur vue depuis la rue.

Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

→ **Communications électroniques**

Toute nouvelle construction autorisée, sauf les annexes, doit prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques.

→ **Défense incendie**

Toutes les constructions doivent être défendues par une défense extérieure contre l'incendie (DECI) en fonction de la destination et de l'importance des constructions conformément à l'arrêté préfectoral 2018-1123 du 22 décembre 2017 modifié par l'arrêté préfectoral 2018-902 du 21 décembre 2018 portant sur le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie pour le département des Alpes-Maritimes (RDDECI 06).

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

ARTICLE DG-2.1 – RISQUE MOUVEMENTS DE TERRAIN

Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol ; il est fonction de la nature et de la disposition des couches géologiques. Il est dû à des processus lents de dissolution ou d'érosion favorisés par l'action de l'eau et de l'homme.

Un aléa mouvement de terrain est identifié dans certains secteurs de la commune.

Dans les zones de risque géologiques, il sera fait application des prescriptions figurant sur la carte d'aléas géologiques et géotechniques annexée au dossier de PLU.

Dans les zones d'exposition moyenne ou forte à l'aléa retrait gonflement des sols argileux, la réalisation d'une étude géotechnique préalable est obligatoire.

ARTICLE DG-2.2 - RISQUE SISMIQUE

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

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

ARTICLE DG-2.3 - RISQUE INCENDIE ET FEUX DE FORET

Le territoire de Biot est en grande partie concerné par des risques d'incendies de forêt.

Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt (PPRIF) sont annexées au PLU. Les zones assujetties à un danger d'incendie de forêt sont détaillées dans le plan de zonage du PPRIF.

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

Les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) pour la prévention du risque d'incendie de forêt sont également applicables dans ces zones. Les prescriptions des OLD sont définies par arrêté préfectoral et annexées au PLU.

ARTICLE DG-2.4 – RISQUE INONDATION

Le territoire de BIOT est aussi en grande partie concerné par des risques d'inondation.

Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) sont annexées au PLU. Les zones assujetties à un risque d'inondation sont détaillées dans le plan de zonage du PPRI.

Dans ces zones, sont applicables, outre les dispositions du présent règlement, celles énoncées dans le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation.

L'ensemble des propriétés acquises et rendues impropres à l'habitation dans le cadre du Fonds Barnier, ont été classées en zone rouge du PPRI.

ARTICLE DG-2.5 – PROTECTION CONTRE LE BRUIT DES TRANSPORTS TERRESTRES

Les constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres mentionnés en annexe sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978, du décret du 9 janvier 1995, de l'arrêté du 3 juin 1996 et des arrêtés préfectoraux en date du 12 février 1999 (autoroute A8) et du 18 août 2016, relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Nonobstant les dispositions du présent règlement, les ouvrages de protection phonique sont autorisés sur les unités foncières comprises dans les zones de bruit identifiées en annexe au PLU.

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

ARTICLE DG-2.6 – SITES ET SOLS POTENTIELLEMENT POLLUES

Pour les sites et sol potentiellement pollués identifiés sur la base de données CASIAS, une gestion de la pollution des éventuels sites présents sous les aménagements est à prévoir.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET DE L'ENVIRONNEMENT

ARTICLE DG-3.1 – PERIMETRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

Par référence aux dispositions de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques, les éléments suivants présentent un intérêt d'histoire et d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation en raison de leur qualité constructive et paysagère comme de leur valeur technique représentative, et sont, de ce fait, inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Monuments historiques classés sur la commune ou avec un régime des abords impactant la commune :

Date	DENOMINATION	LOCALISATION
05/12/1984	Eglise paroissiale Sainte-Marie Madeleine	Place de l'Eglise
02/09/1943	Monument romain dit La Tour de la Chèvre d'Or	Chemin de la Chèvre d'Or
08/02/1990	Bastide du Roy (jardins)	AE 84 Avenue Jean Michard Pelissier - Antibes

Monuments historiques inscrits :

Date	DENOMINATION	LOCALISATION
10/12/1949	Chapelle Saint-Roch (ancienne)	Route de Valbonne
06/06/1988	Bastide du Roy (façades et toitures)	AE 84 Avenue Jean Michard Pelissier - Antibes

Un périmètre de protection est délimité autour de ces monuments. Toute demande d'autorisation de construire à l'intérieur de ces périmètres est soumise à l'avis de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France.

Biot est également concernée en totalité par le site inscrit « Bande côtière de Nice à Théoule » depuis 1974.

ARTICLE DG-3.2 – PROTECTION DES SITES ET ELEMENTS DE PATRIMOINE ET DE PAYSAGE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les sites, constructions, et éléments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont détaillés dans la pièce « prescriptions spéciales » du PLU à laquelle il convient de se référer.

Les constructions et éléments, repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, doivent être conservés ou restaurés, une démolition ne peut être autorisée que dans un cas exceptionnel lié à la sécurité des biens et des personnes.

Tous les travaux exécutés sur un élément bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, doivent être réalisés en évitant toute altération des éléments d'architecture qui constituent leur caractéristique et leur

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

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

De manière générale, les **travaux réalisés sur une construction ou élément protégés par le PLU au titre du patrimoine et du paysage (bâtiments et constructions remarquables ou emblématiques ainsi que les parcs et jardins, le patrimoine bâti vernaculaire, agricole, religieux, etc.)**, doivent :

- Conserver, valoriser et ne pas altérer l'identité et le caractère architectural des constructions et éléments architecturaux,
- Préserver la cohérence de plan, de volumétrie ainsi que la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble,
- Conserver ou restituer les dispositions d'origine du bâtiment, volumétrie, forme des toitures, couverture, débords modénature, composition de façade, menuiseries extérieures, devantures,
- Requalifier et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales, pour des motifs culturels, historiques et définir les prescriptions de nature à assurer leur préservation, en veillant toutefois à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité,
- Respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et remédier aux altérations subies (si la construction ou l'élément a fait l'objet de transformation postérieure à sa construction),
- Utiliser des matériaux et des techniques de restauration et de mise en œuvre adaptés selon les règles de l'art, permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- Traiter toute installation technique quelle qu'elle soit et si nécessaire, de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale,
- Proscrire complètement la pose d'éléments extérieurs qui pourraient être incompatible avec son caractère patrimonial,
- Préserver les espaces libres, jardins, cours, parcs pour leur valeur d'accompagnement et de mise en valeur du bâti. Les espaces libres et bâtis protégés constituent un ensemble patrimonial indissociable,
- Préserver les murs de clôtures repérés qui participent également d'ensembles patrimoniaux indissociables,
- Préserver, restituer et valoriser les abords proches et immédiats des bâtiments et éléments, en respectant un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales, culturelles, historiques et naturelles,
- Prévoir un traitement des accès cohérent avec le site.

De manière générale, **les éléments naturels et paysagers, dont les espaces verts protégés**, identifiés sur le plan de zonage, intégrant à la fois des arbres (isolés ou en alignement), jardins, parcs, restanques, espaces naturels assurant une coupure verte ou mettant en valeur une perspective, etc., sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- Les espaces verts de pleine terre (jardins, parc, terrains arborés, restanques, etc.) **sont inconstructibles**,
- Dans le cas d'arbres repérés, seul l'attestation d'un état phytosanitaire dégradé ou d'une tenue mécanique représentant un risque peut permettre leur abattage et leur remplacement par une essence similaire ou présentant un port (à l'âge adulte) et un ombrage relativement similaire,
- Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité. Le cas échéant, ces arbres seront remplacés par des essences similaires ou par des essences dont le développement, à l'âge adulte, sera proche du port des sujets abattus,
- Les travaux et aménagements ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments,
- La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente,
- Les profils des terrains, les essences végétales, les alignements d'arbres et de végétaux, les compositions paysagères initiales sont à entretenir, valoriser, rénover si nécessaire, tout en respectant un traitement de qualité, appropriés à leurs caractéristiques architecturales, culturelles, historiques et naturelles,
- Les murs de clôtures et de soutènement (restanques) repérés sont à conserver et à entretenir. Tout projet devra préserver ces murs dans leur intégralité,
- Les projets ne doivent pas porter atteinte aux arbres remarquables et d'intérêt.

Dans ces éléments de paysage à préserver :

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

Les **bassins agricoles** repérés seront préservés dans leur intégralité. Leur usage sera si possible à privilégier en lien avec leur fonction agricole initiale. Ils pourront toutefois faire l'objet d'aménagements et de réinterprétation avec un objectif de valorisation paysagère et patrimoniale.

Les projets devront s'organiser autour de ces éléments patrimoniaux. Dans la mesure du possible, ces bassins devront servir à la rétention des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins.

ARTICLE DG-3.3 – PROTECTIONS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Dans ces espaces et secteurs, sont interdits tout travaux, tout aménagement, toute construction et toute installation susceptible de porter atteinte à la continuité écologique (remblai, imperméabilisation, clôture non perméable à la faune, etc.).

Sont uniquement admis les aménagements, travaux ou installations suivants, sous condition de ne pas porter atteinte à la préservation des milieux :

- les travaux d'adaptation, de réfection ou d'entretien courant des constructions existantes légalement autorisées,
- les installations légères et démontables pour l'agrément et la promenade (mobilier, aire de pique-nique, aire de jeux,...),
- les aménagements nécessaires à la prévention du risque inondation,
- les aménagements, travaux ou installations à condition qu'ils soient liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, les objets, mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Les cours d'eau et ripisylves identifiés :

Une bande inconstructible de **10 mètres** est définie de part et d'autre des cours d'eau et leurs ripisylves.

Dans ces emprises sont interdits :

- toutes nouvelles constructions à l'exception des travaux nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages techniques,
- les exhaussements, affouillements, dépôts ou extractions de matériaux quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie sauf pour les travaux nécessaires au maintien en l'état ou à l'entretien des berges des cours d'eau,
- l'imperméabilisation des sols.

Dans ces espaces et secteurs, les clôtures doivent assurer une transparence hydraulique et être perméables à la faune. Les clôtures doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum du haut des berges.

Lorsque la ripisylve est présente, il convient de la préserver. Dans les secteurs où la ripisylve est dégradée, les projets devront prendre en compte le re-développement de la végétation.

Les éléments végétaux constitutifs de la zone tampon de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets ...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichement, coupe à blanc, abattage ou arrachage sont interdits, sauf en cas de nécessité avérée liée à un projet d'intérêt général, à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique, et mettre en place des mesures compensatoires.

Les haies et alignements d'arbres identifiés :

Ces haies et alignements d'arbres doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un bosquet, un alignement d'arbres ou une haie repérée au document graphique doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.

En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, un bosquet, un alignement d'arbres ou une haie devra être planté dans les mêmes proportions que celui ou celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent) avec des essences locales et diversifiées (se reporter à la liste en annexe n°2 du présent règlement). Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

Les zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

Les zones humides (avérées et potentielles) sont identifiées avec interdiction stricte de les détruire.

Une étude de zone humide devra être réalisée pour tout projet au niveau et à proximité des zones humides potentielles, pour confirmer ou non leur présence et évaluer les enjeux écologiques de la zone concernée.

Dans ces emprises sont interdits :

- toutes nouvelles constructions,
- les exhaussements, affouillements, dépôts ou extractions de matériaux quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie sauf pour les travaux nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide,
- toute opération de remblai ou de drainage susceptible d'altérer les fonctions écologiques de la zone,
- l'imperméabilisation des sols,
- le déversement de substances polluantes ou toute action modifiant le régime hydraulique naturel.

ARTICLE DG-3.4 – PROTECTIONS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 113-1 DU CODE DE L'URBANISME

Conformément aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Ces Espaces Boisés Classés (E.B.C.) sont reportés sur les documents graphiques, en superposition du zonage. À l'intérieur de ces espaces, les dispositions des articles L.113-1 à L.113-5 et R.113-1 à R.113-13 du Code de l'urbanisme sont applicables.

Ainsi, au titre de l'article L. 113-2 du Code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le propriétaire d'un terrain couvert par un E.B.C. est tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. La construction y est strictement interdite. En outre, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

Il est à noter que pour le calcul de l'emprise au sol des constructions, le calcul de la superficie du terrain prend également en compte la surface du terrain grevée par un Espace Boisé Classé.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES

ZONE UA

La zone UA correspond au noyau ancien dense du centre historique et les espaces situés au nord-ouest du centre historique, en prolongation directe de celui-ci, qui présentent une valeur patrimoniale et dont le caractère doit être préservé. Cette zone correspond au village Médiéval et de la Renaissance et aux principaux faubourgs qui se développent jusqu'au début du XXème siècle, au nord-ouest du village. Cet ensemble est complété sur le flanc nord par le stationnement des bachettes et ses abords.

DIVISION EN SOUS-ZONES

- Sans objet

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

- OAP « Qualité des aménagements et constructions »,
- OAP « Trame verte et bleue ».

Cf. pièce « OAP » du PLU.

ARTICULATION DU REGLEMENT ECRIT AVEC LE REGLEMENT GRAPHIQUE

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie :

- des emplacements réservés,
- un linéaire commercial à préserver au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme,
- des éléments de patrimoine ou de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme,
- des corridors écologiques à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme,
- un périmètre de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme.

Cf. Dispositions Générales du présent règlement (articles DG-3.2 et DG-3.3).

Cf. pièce « prescriptions spéciales » du PLU.

RISQUES

Voir les règles du Chapitre 2 des Dispositions Générales.

Dans les secteurs concernés par des Plans de Prévention des Risques approuvés, les règlements des PPR annexés s'imposent.

En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UA.1 – CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

a) Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones :

- les destinations et sous-destinations **interdites**, **autorisées** ou **autorisées sous conditions** dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de constructions existantes.

		UA
Destination	Exploitation agricole ou forestière	
Sous-destinations	<i>Exploitation agricole</i>	Interdites
	<i>Exploitation forestière</i>	
Destination	Habitation	
Sous-destinations	<i>Logement</i>	Autorisées
	<i>Hébergement</i>	Autorisées
Destination	Commerce et activités de service	
Sous-destinations	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.d
	<i>Restauration</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.d
	<i>Commerce de gros</i>	Interdites
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.d
	<i>Hôtels</i>	Autorisées
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.d
	<i>Cinéma</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.d
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</i>	Autorisées
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</i>	Autorisées
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et action sociale</i>	Autorisées
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	Autorisées
	<i>Équipements sportifs</i>	Autorisées
	<i>Lieux de culte</i>	Autorisées
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Autorisées
Destination	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
Sous-destinations	<i>Industrie</i>	Interdites
	<i>Entrepôt</i>	Interdites
	<i>Bureau</i>	Autorisées
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Autorisées
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Interdites

- les autres constructions, usages et affectations des sols **interdits**, **autorisés** ou **autorisés sous conditions**.

Autres constructions, activités, usages et affectations des sols	UA
Dépôts de véhicules	Interdits
Stationnement de caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes, la création d'aires d'accueil des gens du voyage.	Interdits
Carrières	Interdits
Remblais, dépôts de matériaux et autres dépôts de toute nature en plein air	Interdits
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Autorisés sous conditions cf. article 1.e
Affouillements et exhaussements du sol	Autorisés sous conditions cf. article 1.f

- b) **En outre, sont autorisés** les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits, ni admis sous condition par l'article 1.a.

Sont également autorisés les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments de patrimoine ou de paysage identifiés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

- c) Conformément à l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme : « Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ». Il est défini que **tout local, situé en rez-de-chaussée, actuellement dédié au commerce, sur la place de l'Eglise, la place des Arcades, la rue Saint Sébastien, la place de Gaulle et la route de Valbonne ne pourra pas faire l'objet d'un changement de destination**, sauf vers les sous-destinations suivantes : artisanat, commerce de détail et restauration.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

- d) Sont admises les constructions et installations destinées à du commerce, des activités de services, à condition :
- qu'elles disposent d'une surface de plancher inférieure à 300 m²,
 - qu'elles ne présentent pas de risques, de nuisances pour le voisinage, pour la santé, la sécurité et la salubrité publique,
 - que leur aspect extérieur assure une continuité architecturale avec le bâti existant.
- e) Sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, satisfaisant à l'ensemble des conditions suivantes :
- qu'elles soient liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et avec la vocation de la zone,
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants,
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances.

La modernisation des installations classées existantes est autorisée sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

- f) Sont admis les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires et directement liés aux travaux de construction autorisés dans la zone, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

ARTICLE UA.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En application de l'article L.151-15 du code de l'Urbanisme, tout programme de 5 logements ou plus comprend au moins 1 logement locatif social, par tranche de 5 logements entamée (tels que définis par la réglementation en vigueur). Ce pourcentage est réparti à l'échelle de l'opération de construction ou d'aménagement d'ensemble.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Implantation et volumétrie des constructions

ARTICLE UA.3 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA.4 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La règle de hauteur s'apprécie avec les constructions existantes sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) ou bien avec les constructions existantes les plus proches en l'absence de constructions existantes sur les limites séparatives.

De plus :

- en cas de construction nouvelle sur des terrains non bâtis, la hauteur est limitée à celle du bâtiment existant et limitrophe, le plus haut,
- en cas de reconstruction, la hauteur maximale ne pourra dépasser celle du point le plus haut de la construction préexistante,
- la hauteur des constructions annexes est limitée à 2.5 mètres à l'égout du toit et 3.5 mètres au faîtage.

De façon générale, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà des hauteurs indiquées peut être admise pour les superstructures et édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UA.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Les travaux de reconstruction, de rénovation et de réhabilitation des constructions existantes ne doivent pas entraîner de modification de leur implantation.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée si l'aménagement proposé ne compromet pas l'ordonnancement de la voie et à l'une des conditions suivantes :

- la construction projetée est une annexe placée à l'arrière d'un bâtiment situé à l'alignement,
- la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement,
- la construction projetée est une extension d'un bâtiment existant situé en retrait sans réduire le retrait existant,
- lorsqu'une implantation en retrait permet de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UA.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles, quelle que soit la profondeur des immeubles, doivent être implantées en mitoyenneté au moins sur une limite séparative qui aboutit à la rue.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante,
- en cas d'extension d'une construction principale existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain,
- pour des constructions annexes, y compris les piscines.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UA.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

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

ARTICLE UA.8 – QUALITE DES CONSTRUCTIONS

→ **Dispositions générales**

Il est rappelé que le permis de construire peut-être refusé 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 monumentales.

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 maçonnés de l'immeuble. Chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

Elles doivent démontrer, par des plans et élévation de façade de la rue, la prise en compte :

- des implantations générales de la rue,
- des traitements des clôtures et des vides de la rue,
- des gabarits et hauteurs des façades générales de la rue,
- des rythmes verticaux et horizontaux des façades constituant l'intérêt de la rue,
- des proportions de pleins et des vides des façades constituant l'intérêt de la rue,
- des matériaux et teintes générales de la rue,
- Des éventuels éléments décoratifs.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire à la construction est interdit. Les matériaux, tels que les carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings non recouverts d'un parement ou enduit... ne peuvent être laissés apparents ni sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

→ **Volume**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect directement liées aux constructions avoisinantes.

→ **Toitures, couvertures et terrasses**

Les pentes et les orientations des couvertures existantes ne doivent pas être modifiées. Le rehaussement de la couverture est interdit, il conviendra d'isoler entre pannes en cas de besoin.

Les toitures sont simples, à deux pentes opposées. La pente doit se situer entre 27 et 35%. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou pour les annexes.

Les couvertures sont réalisées en matériaux traditionnels, c'est à dire en tuiles rondes (couvert et courant) de type canal, ou en tuiles mécaniques dites « de Marseille » quand elles existent, de couleur terre cuite. L'emploi de la tôle ondulée ou de plastique n'est pas admis. Il pourra être exigé, lors d'une réfection, la suppression d'ouvrages parasites qui dépareraient manifestement la toiture.

Les souches de toute nature doivent être simples et traitées en mêmes matériaux que les façades enduites : elles seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons en terre cuite.

Les débords de toitures sont traités soit avec un minimum de deux rangs de génoises assemblées de manière traditionnelle, ou trois rangs si le bâti est en R+3, soit en corniche, soit simple débord de toiture sur chevron.

Les terrasses tropéziennes sont interdites.

Les toitures-terrasses sont interdites.

Les fenêtres de toit, type tabatières 50 cm x70 cm maximum, peuvent être autorisées.

Les gouttières sont exclusivement en métal (zinc ou cuivre). Les tuyaux de descente des eaux pluviales sont obligatoirement verticaux et en même matériau, les dauphins en fonte.

→ **Façades**

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

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles. Si elles ne sont pas réalisées en pierre de pays, les façades seront obligatoirement enduites :

- enduit lisse au mortier de chaux et sable de couleur,
- badigeon à la chaux teinté par des terres naturelles selon le nuancier communal donnée dans les annexes.

Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades.

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

Les linteaux sont droits ou légèrement cintrés.

Les appuis de fenêtre sont en pierre ou en carreau de terre cuite d'environ 5 cm, et de préférence avec un léger débord avec léger débord.

Les encadrements en pierre, ou en surépaisseur existants sont à restaurer. Les encadrements des porches et portes d'entrée seront mis en valeur. On se rapprochera, selon les emplacements, des détails constatés sur les maisons voisines. Un soin identique sera apporté à la mise en valeur des linteaux (cintrés, droits, arcs brisés..).

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur sont interdits.

L'aspect extérieur des annexes (garages, abris piscine, abris de jardin...) doit s'harmoniser avec la construction principale : mêmes matériaux, coloris identiques.

→ **Saillies**

Toute saillie est interdite à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement). Les balcons sont interdits.

Des dispositions doivent être prises pour intégrer les éléments de superstructure en saillie (cf. règles sur les éléments techniques).

→ **Ouvertures**

Les baies sont plus hautes que larges.

Leur nombre doit être déterminé de telle sorte que les pleins en maçonnerie dominant sur les vides afin de se rapprocher des ouvertures traditionnelles, hormis pour les locaux commerciaux en rez-de-chaussée et les garages destinés aux véhicules automobiles.

Les fenêtres sont en bois peint à la française, à grands carreaux. L'utilisation de matériaux de type PVC est interdite.

Sauf en cas d'impossibilité technique dûment démontrée, les ouvertures ne peuvent être occultées que par des volets bois battants et persiennes, ou à défaut en remplacement à l'identique. Les volets roulants sont interdits.

Les volets sont peints, à lames ajourées rases (persiennes, avec ou sans portisols), ferrures discrètes et de même teinte. Une seule teinte de volets est mise en œuvre par façade, ainsi que pour les fenêtres et portes fenêtres. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.

Les ferronneries sont anciennes ou de dessin très simple.

Les portes d'entrée d'immeuble partiellement ou totalement vitrées ne sont pas autorisées.

→ **Les locaux commerciaux :**

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

Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée.

2 types de devantures sont autorisés :

- Devanture en feuillure, composée d'une vitrine en retrait du mur extérieur ;
- Devanture en applique, qui intègre la baie dans un ensemble menuisé plaqué à la façade.
- Les matériaux et couleurs sont choisis en harmonie avec la façade.
- Les stores bannes, de teinte uniforme et sobre, sont positionnés sous le linteau, entre tableaux.

Dans tous les cas, le bloc de climatisation sera intégré à la devanture.

Les devantures ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement et de porte d'immeuble.

Les coffres à volets roulants et les grilles ne doivent pas être posées en saillie mais être intégrés.

Seuls les volets roulants à grande maille sont autorisés pour les devantures.

Nota : les enseignes font l'objet d'une réglementation spécifique au titre du Règlement Local de Publicité (RLP).

→ **Installations techniques**

En toiture

- Afin de préserver le caractère architectural du centre ancien les panneaux solaires sont interdits,
- Les antennes paraboliques doivent être traitées en harmonie avec la toiture sur lesquelles elles se situent (couleurs...). Elles ne peuvent avoir un diamètre supérieur à 80 cm. Priorité est donnée aux antennes plates ou aux paraboles de couleur sensiblement identique à la couleur des tuiles. Leur implantation est étudiée afin de minimiser leur impact visuel.

En façade

- Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public et sur les balcons,
- Les climatiseurs doivent être encastrés dans les façades sans faire de saillie, et dissimulés par un dispositif permettant leur intégration à la façade. La connexion entre les éléments d'un climatiseur ou d'une pompe à chaleur ne devra pas être visible depuis l'espace public. Dans les cas où de l'air chaud serait rejeté, les bouches d'évacuation sont installées à au moins 2 mètres au-dessus du niveau de la chaussée. Dans tous les cas, les installations devront minimiser les nuisances pour le voisinage,
- Les gaines d'aération et d'évacuation sont interdites sur les façades visibles des voies et emprises publiques,
- Les branchements sont encastrés sous gaines dans la maçonnerie,
- Les coffrets de compteurs, de coupures ou de branchements, sont intégrés dans la maçonnerie, en deçà du nu du mur et doublés d'un portillon bois ou métal peint,

- Les descentes d'évacuation des eaux pluviales doivent être placées verticalement,
- Les canalisations parasites situées en façade doivent être déposées dans le cas de réhabilitation d'immeubles anciens.

→ **Clôtures**

Voir les règles de l'article DG-1.18 des Dispositions Générales.

→ **Les éléments remarquables du patrimoine architectural identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**

Voir les règles de l'article DG-3.2 des Dispositions Générales.

ARTICLE UA.9 – QUALITE DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

→ **Coefficient de jardin**

Non réglementé.

→ **Aménagement des espaces extérieurs**

- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées,
- La création de surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et de ses usagers,
- Les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions édapho-climatiques ainsi que les espèces caduques. Les espèces particulièrement allergènes devront être évitées (cf. annexe n°3 – « Palettes végétales » de la CASA),
- Les essences utilisées doivent être diversifiées,
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'importance au moins équivalente et d'essences adaptées à la nature du sol,
- Les enrochements et murs cyclopéens sont interdits.

→ **Les jardins, cours et arbres isolés identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme**

Voir les règles de l'article DG-3.2 des Dispositions Générales.

Des travaux peuvent être envisagés si des documents fiables attestent d'un état antérieur qualitatif qu'il conviendrait de restituer.

Pour les autres éléments :

- Les cours seront pavées suivant la nature de l'immeuble (pavages, dallages) ou à défaut en terre stabilisée, en revêtement gravillonné ou traitées en stabilisé, ou stabilisé-renforcé,
- Le niveau des sols est fixé par le niveau des seuils,
- La planimétrie générale des cours doit être respectée,
- Le partage des cours par une limite physique (telle que mur, grillage, haie...) est interdit,
- Les jardins et parcs protégés au plan doivent être maintenus en espaces plantés, non minéralisés (les allées et terrasses sont considérées comme faisant partie du jardin).

Stationnement

ARTICLE UA.10 – STATIONNEMENT

Voir les règles de l'article DG-1.19 des Dispositions Générales

Les divisions de terrain, les transformations de bâti existant ou les changements de destination ne doivent pas aboutir à la suppression d'une place de stationnement sans qu'elle ne soit remplacée.

→ Stationnement des véhicules motorisés

Dans le cas de différence de résultat des critères de calcul, c'est la condition la plus restrictive qui s'applique.

		Véhicules
Destination	Habitation	
Sous-destinations	Logement	Non réglementé
	Hébergement	1 place / 4 lits + places visiteurs
Destination	Commerce et activité de service	
Sous-destinations	Artisanat	Non réglementé
	Commerce de détail	Non réglementé
	Restauration	Non réglementé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non réglementé
	Hôtels	1 place/ pour 2 chambres
	Autres hébergements touristiques	1 place/ pour 2 chambres, 2 logements ou 2 emplacements
	Cinéma	Non réglementé
Destination	Équipements d'intérêt collectifs et services publics	
Sous-destinations	Pour toutes les constructions	Non réglementé
Destination	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	
Sous-destination	Bureau	Non réglementé

→ Stationnement des deux roues non motorisées

Non réglementé

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA.11 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir les règles de l'article DG-1.21 des dispositions générales.

ARTICLE UA.12 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

→ **Eau potable**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Eaux usées**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Eaux pluviales**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Réseaux câblés**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Communications électroniques**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Défense incendie**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

ZONE UB

La zone UB correspond à la zone d'extension directe du centre-ancien du village de BIOT et notamment le début du chemin de Durbec. Ce secteur comprend les grands équipements scolaires en lien direct avec le village et les paysages anciennement agricoles du chemin de Durbec qui contribuent à constituer le paysage écrin autour du village.

Il s'agit d'une zone mixte à vocation principale d'habitat, d'équipements publics et de services dans le prolongement du centre ancien.

DIVISION EN SOUS-ZONES

Sans objet

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

- OAP « Qualité des aménagements et constructions »,
- OAP « Trame verte et bleue ».

Cf. pièce « OAP » du PLU.

ARTICULATION DU REGLEMENT ECRIT AVEC LE REGLEMENT GRAPHIQUE

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie :

- des emplacements réservés,
- des éléments de patrimoine ou de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme,
- des éléments à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme,
- Un périmètre de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme.

Cf. Dispositions Générales du présent règlement (articles DG-3.2 et DG-3.3).

Cf. pièce « prescriptions spéciales » du PLU.

RISQUES

Voir les règles du Chapitre 2 des Dispositions Générales.

Dans les secteurs concernés par des Plans de Prévention des Risques approuvés, les règlements des PPR annexés s'imposent.

En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UB.1 – CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

a) Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones :

- les destinations et sous-destinations **interdites**, **autorisées** ou **autorisées sous conditions** dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de constructions existantes.

		UB
Destination	Exploitation agricole ou forestière	
<i>Sous-destinations</i>	<i>Exploitation agricole</i>	Interdites
	<i>Exploitation forestière</i>	
Destination	Habitation	
<i>Sous-destinations</i>	<i>Logement</i>	Autorisées
	<i>Hébergement</i>	
Destination	Commerce et activités de service	
<i>Sous-destinations</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.c
	<i>Restauration</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.c
	<i>Commerce de gros</i>	Interdites
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.c
	<i>Hôtels</i>	Autorisées
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.c
	<i>Cinéma</i>	Autorisées
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics	
<i>Sous-destinations</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</i>	Autorisées
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</i>	Autorisées
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et action sociale</i>	Autorisées
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	Autorisées
	<i>Équipements sportifs</i>	Autorisées
	<i>Lieux de culte</i>	Autorisées
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Autorisées
Destination	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
<i>Sous-destinations</i>	<i>Industrie</i>	Interdites
	<i>Entrepôt</i>	Interdites
	<i>Bureau</i>	Autorisées
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Interdites
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Interdites

- les autres constructions, usages et affectations des sols **interdits**, **autorisés** ou **autorisés sous conditions**.

Autres constructions, activités, usages et affectations des sols	UB
Dépôts de véhicules	Interdits
Stationnement de caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes, la création d'aires d'accueil des gens du voyage.	Interdits
Carrières	Interdits
Remblais, dépôts de matériaux et autres dépôts de toute nature en plein air	Interdits
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Autorisés sous conditions cf. article 1.d
Affouillements et exhaussements du sol	Autorisés sous conditions cf. article 1.e

- b) **En outre, sont autorisés** les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits, ni admis sous condition par l'article 1.a.

Sont également autorisés les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments de patrimoine ou de paysage identifiés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

- c) Sont admises les constructions et installations destinées à du commerce, des activités de services, et les autres hébergements touristiques à condition :
- qu'elles disposent d'une surface de plancher inférieure à 300 m²,
 - qu'elles ne présentent pas de risques, de nuisances pour le voisinage, pour la santé, la sécurité et la salubrité publique,
 - que leur aspect extérieur assure une continuité architecturale avec le bâti existant.
- d) Sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, satisfaisant à l'ensemble des conditions suivantes :
- qu'elles soient liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et avec la vocation de la zone,
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants,
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances

La modernisation des installations classées existantes est autorisée sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

- e) Sont admis les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés dans la zone, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

ARTICLE UB.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, tout programme de 10 logements collectifs ou plus comprend au moins 30 % de logements locatifs sociaux (tels que définis par la réglementation en vigueur). Ce pourcentage est réparti à l'échelle de l'opération de construction ou d'aménagement d'ensemble.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Implantation et volumétrie des constructions

ARTICLE UB.3 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB.4 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 9 mètres et R+2, ou celle du plus haut des bâtiments mitoyens les plus élevés en cas de continuité d'immeubles existants.

La hauteur des garages et abris de voitures, implantés en mitoyen ne peut excéder 3,5 mètres au faîtage et 2,50 mètres à l'égout du toit.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UB.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à l'alignement actuel (ou futur s'il est prévu un emplacement réservé) des voies et des emprises publiques ou privées existantes, les constructions nouvelles sont implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques dans le cas où elles prolongent une construction existante pour conserver un ordonnancement de la voie,
- Soit à une distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, cette implantation pourra être différente dans les cas ci-après :

- Dans le cas d'une construction autorisée antérieurement, dont l'implantation existante par rapport aux voies et emprises publiques ne respecte pas les dispositions énoncées ci-dessus, l'extension au sol de cette construction et/ou sa surélévation seront admises dans le prolongement de la façade existante qui ne respecte pas ces dispositions, sans diminuer le retrait,
- Des implantations différentes peuvent être admises pour les terrasses non couvertes,
- Les piscines peuvent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement de la voie,
- Lorsqu'une implantation en retrait permet de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il doit être aménagé pour la visibilité, un pan coupé de 5 mètres de longueur, tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé (cf. *Dispositions Générales : schéma article DG.1-13*).

Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UB.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Toutefois, dans les cas énoncés ci-après, les constructions peuvent être édifiées en dehors des délimitations ci-dessus définies :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet,
- Pour les terrasses non couvertes, les rampes handicapées et autres éléments d'accessibilité, le recul est ramené à 2 mètres sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère,
- Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes dans le recul, il pourra être admis une implantation différente, à l'alignement de la construction existante.

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

ARTICLE UB.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Non réglementé.

ARTICLE UB.8 – QUALITE DES CONSTRUCTIONS

→ Dispositions générales

Il est rappelé que le permis de construire peut-être refusé 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 monumentales.

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 maçonnés de l'immeuble. Chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

Concernant les espaces non bâtis contigus à l'espace public, les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

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

→ Volume

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect directement liées aux constructions avoisinantes.

→ Toitures, couvertures et terrasses

Les toitures sont simples, à deux pentes opposées. La pente doit se situer entre 27 et 35%. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou pour les annexes.

Les couvertures seront réalisées en matériaux traditionnels, c'est à dire en tuiles rondes (couvert et courant) de type canal, de couleur terre cuite. Il pourra être exigé, lors d'une réfection, la suppression d'ouvrages qui dépareraient manifestement la toiture.

Les souches de toute nature doivent être simples et traitées en mêmes matériaux que les façades enduites : elles seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons en terre cuite.

Les toitures-terrasses sont admises, dans une limite de 50% de la surface totale de couverture, soit en tant qu'élément de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

→ Façades

Elles peuvent être :

- Enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec celles des constructions contiguës,
- En pierres apparentes : la pierre de taille doit rester apparente partout où elle existe sous forme d'ensemble. Seul est admis le remplacement des parties détériorées par des pierres dont les dimensions, l'aspect, la couleur et le grain sont identiques, le rejointoiement se faisant à fleur de pierre et non en creux ou en bourrelés.

Les décors de façade, en particulier toute modénature existante (encadrements de baies, frontons, moulurations,...) sont conservés et restaurés.

Sont interdits :

- le blanc et les couleurs vives ,
- les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens.

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur sont autorisés à condition de faire l'objet d'un traitement esthétique.

L'aspect extérieur des annexes (garages, abris piscine, abris de jardin...) doit s'harmoniser avec la construction principale : mêmes matériaux, coloris identiques.

→ Saillies

Toute saillie est interdite à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement) et de celle des balcons sur la voie publique qui pourra être exceptionnellement admise à partir du 1er étage (2ème niveau) et sur une profondeur maximale de 0,50 mètre.

Des dispositions doivent être prises pour intégrer les éléments de superstructure en saillie (cf. règles sur les éléments techniques).

→ Ouvertures

Les baies sont plus hautes que larges.

La proportion des ouvertures aux étages doit être à dominante verticale et leur nombre doit être déterminé de telle sorte que les pleins en maçonnerie dominant sur les vides afin de se rapprocher des ouvertures traditionnelles, hormis pour les locaux commerciaux en rez-de-chaussée et les garages destinés aux véhicules automobiles.

L'utilisation de matériaux de type PVC est interdite.

Sauf en cas d'impossibilité technique dûment démontrée, les ouvertures ne peuvent être occultées que par des volets bois battants et persiennes, ou à défaut en remplacement à l'identique. Les volets roulants sont interdits.

Les volets sont peints, à lames ajourées rases (persiennes, avec ou sans portisols), ferrures discrètes et de même teinte. Une seule teinte de volets est mise en œuvre par façade, ainsi que pour les fenêtres et portes fenêtres. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.

Les ferronneries sont anciennes ou de dessin très simple.

→ Les locaux commerciaux :

Les enseignes font l'objet d'une réglementation spécifique au titre du Règlement Local de Publicité (RLP).

→ Installations techniques

En toiture

- Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de respecter les recommandations de l'OAP « Qualité des aménagements et constructions »,
- Toutes superstructures techniques en toiture, et notamment les extracteurs, sont interdites.

En façade

- Les descentes d'évacuation des eaux pluviales doivent être placées verticalement,
- Les canalisations parasites situées en façade doivent être déposées dans le cas de réhabilitation d'immeubles anciens,

- Les climatiseurs en saillie sur façade, les climatiseurs en façade sans vêtire, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades visibles. Pour les climatiseurs ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction,
- Les branchements sont encastrés sous gaines dans la maçonnerie,
- Les coffrets de compteurs, de coupures ou de branchements, sont intégrés dans la maçonnerie, en deçà du nu du mur et doublés d'un portillon bois ou métal peint.

Sont également interdits :

- les conduits d'évacuation d'air ou de fumée hors œuvre, en saillie sur façade,
- les rangs de tuiles au-dessus des linteaux.

→ **Clôtures**

Voir les règles de l'article DG-1.18 des Dispositions Générales.

→ **Energies et matériaux renouvelables**

L'utilisation des énergies renouvelables doit être privilégiée (géothermie, pompes à chaleur, chauffage à bois, eau chaude solaire notamment...). Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudiée de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles ou sonores pour l'environnement.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre (isolation thermique des parois opaques, brise soleil...) doit être privilégiée.

→ **Les éléments remarquables du patrimoine architectural identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**

Voir les règles de l'article DG-3.2 des Dispositions Générales.

ARTICLE UB.9 – QUALITE DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

→ **Coefficient de jardin**

40% au moins de la superficie totale du terrain doit être non-imperméabilisée et végétalisée.

→ **Aménagement des espaces extérieurs**

- Les plantations existantes sont dans la mesure du possible conservées,
- La création de surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et de ses usagers,
- Les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions édapho-climatiques ainsi que les espèces caduques. Les espèces particulièrement allergènes doivent être évitées (cf. annexe n°3 – « Palettes végétales » de la CASA),
- Les essences utilisées doivent être diversifiées,
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'importance au moins équivalente et d'essences adaptées à la nature du sol,
- Les enrochements et murs cyclopéens sont interdits.

Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doit être planté avec des arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places.

- **Les éléments paysagers à préserver au titre de l'article L51-19 du Code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage**

Voir les règles de l'article DG-3.2 des Dispositions Générales.

Stationnement

ARTICLE UB.10 – STATIONNEMENT

Voir les règles de l'article DG-1.19 des Dispositions Générales

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB.11 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir les règles de l'article DG-1.21 des Dispositions Générales.

ARTICLE UB.12 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

→ **Eau potable**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Eaux usées**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Eaux pluviales**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Réseaux câblés**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Communications électroniques**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Défense incendie**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

ZONE UC

La zone UC correspond à la zone d'extension urbaine du village de BIOT le long de la route de Valbonne et du début du chemin de Saint Julien, ainsi qu'à différents secteurs d'habitat mixte localisés au sud du centre historique en continuité du village, le long de la RD4 et dans la plaine.

Secteur à vocation principale d'habitat mixte individuel, individuel groupé et petits collectifs dans lequel peuvent s'implanter des commerces, des services, de l'artisanat et des équipements collectifs.

DIVISION EN SOUS-ZONES

La zone UC comporte deux sous-zones :

- UCa : correspond au secteur du Pré Catelan, avec un enjeu de renouvellement urbain en entrée de ville et une densité existante élevée
- UCb : correspond au quartier en entrée de ville en arrivant d'Antibes (route de la Mer), avec un enjeu de renouvellement urbain dans une zone soumise au risque inondation.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

- OAP « Qualité des aménagements et constructions »,
- OAP « Trame verte et bleue ».

Cf. pièce « OAP » du PLU.

ARTICULATION DU REGLEMENT ECRIT AVEC LE REGLEMENT GRAPHIQUE

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie :

- des emplacements réservés, dont des emplacements réservés établis au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements,
- des éléments de patrimoine ou de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme,
- des éléments à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme,
- un périmètre de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme.

Cf. Dispositions Générales du présent règlement (articles DG-3.2 et DG-3.3).

Cf. pièce « prescriptions spéciales » du PLU.

RISQUES

Voir les règles du Chapitre 2 des Dispositions Générales.

Dans les secteurs concernés par des Plans de Prévention des Risques approuvés, les règlements des PPR annexés s'imposent.

En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UC.1 – CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

a) Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones :

- les destinations et sous-destinations **interdites**, **autorisées** ou **autorisées sous conditions** dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de constructions existantes.

		UC	UCa	UCb
Destination	Exploitation agricole ou forestière			
Sous-destinations	Exploitation agricole	Interdites		
	Exploitation forestière	Interdites		Autorisées sous conditions cf. article 1.d
Destination	Habitation			
Sous-destinations	Logement	Autorisées		Interdites
	Hébergement	Autorisées		Interdites
Destination	Commerce et activités de service			
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	Autorisées sous conditions cf. article 1.c		Autorisées
	Restauration	Autorisées sous conditions cf. article 1.c		
	Commerce de gros	Interdites	Autorisées sous conditions cf. article 1.c	Autorisées sous conditions cf. article 1.c
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisées sous conditions cf. article 1.c		Autorisées
	Hôtels	Autorisées	Interdites	
	Autres hébergements touristiques	Autorisées	Autorisées sous conditions cf. article 1.d	Interdites
	Cinéma	Interdites		
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Autorisées sous conditions cf. article 1.d	Interdites	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Autorisées sous conditions cf. article 1.d		
	Établissements d'enseignement, de santé et action sociale	Autorisées sous conditions cf. article 1.d	Interdites	
	Salles d'art et de spectacles	Autorisées sous conditions cf. article 1.d	Interdites	
	Équipements sportifs	Autorisées sous conditions cf. article 1.d	Interdites	

	<i>Lieux de culte</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.d	Interdites
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.d	
Destination	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire		
<i>Sous-destinations</i>	<i>Industrie</i>	Interdites	
	<i>Entrepôt</i>	Interdites	
	<i>Bureau</i>	Autorisées	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Interdites	
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Interdites	

- les autres constructions, usages et affectations des sols **interdits**, **autorisés** ou **autorisés sous conditions**.

Autres constructions, activités, usages et affectations des sols	UC	UCa	UCb
Dépôts de véhicules	Interdits		
Stationnement de caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes, la création d'aires d'accueil des gens du voyage	Autorisés sous conditions cf. article 1.g		
Remblais, dépôts de matériaux et autres dépôts de toute nature en plein air	Interdits		
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Autorisés sous conditions cf. article 1.e		
Affouillements et exhaussements du sol	Autorisés sous conditions cf. article 1.f		

- b) **En outre, sont autorisés** les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits, ni admis sous condition par l'article 1.a.

Sont également autorisés les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments de patrimoine ou de paysage identifiés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

- c) Sont admises les constructions et installations destinées à du commerce, des activités de services à condition :

En zones UC et UCa :

- qu'elles disposent d'une surface de plancher inférieure à **500 m²** y compris locaux à usages de réserves,
- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
- qu'elles ne présentent pas de risques, de nuisances pour le voisinage, pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

En zones UCb :

- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
- qu'elles ne présentent pas de risques, de nuisances pour le voisinage, pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

En zone UCa, les constructions et installations destinées à du commerce de gros sont autorisées à condition :

- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone d'habitation proche,
- qu'elles ne présentent pas de risques, de nuisances pour le voisinage, pour la santé, la sécurité et la salubrité publique,

- d) Sont admis les activités d'exploitation forestière de type scierie, les constructions liées à de l'hébergement touristique, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics uniquement liés à une activité en rapport avec la vie quotidienne et avec la vocation de la zone, et à condition :
- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
 - qu'elles ne présentent pas de risques, de nuisances pour le voisinage, pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- e) Sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, uniquement liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne, et satisfaisant à l'ensemble des conditions suivantes :
- qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement,
 - qu'elles ne présentent pas de risques, de nuisances pour le voisinage, pour la santé, la sécurité et la salubrité publique,
 - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.

La modernisation des installations classées existantes est autorisée sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

- f) Sont admis les exhaussements du sol naturel sous réserve de leur inscription correcte dans le site et leur stricte nécessité pour la construction, à au moins 5 m des limites séparatives. Ils devront avoir une hauteur inférieure à 1,50 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux.

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

- g) Sont admis les terrains familiaux locatifs prévus dans le Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage dans l'emplacement réservé prévu à cet effet.

ARTICLE UC.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les emplacements réservés établis au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme identifiés sur le document graphique, les programmes de logements en construction neuve ou en changement de destination devront satisfaire les objectifs fixés dans la liste des servitudes de mixité sociale (cf. pièce 6 du présent PLU).

En UC et UCa, en application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, tout programme de 10 logements collectifs ou plus comprend au moins 30 % de logements locatifs sociaux (tels que définis par la réglementation en vigueur). Ce pourcentage est réparti à l'échelle de l'opération de construction ou d'aménagement d'ensemble.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Implantation et volumétrie des constructions

ARTICLE UC.3 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En UC

L'emprise au sol maximale de la totalité des constructions est inférieure ou égale à 30%.

Dans cette zone, toute opération de logements comportant des logements locatifs sociaux, bénéficie d'une majoration de 20% de l'emprise au sol sur la partie sociale (article L 151-28 du Code de l'urbanisme).

En UCa

L'emprise au sol maximale de la totalité des constructions est inférieure ou égale à 50%.

En UCb

L'emprise au sol maximale de la totalité des constructions est inférieure ou égale à 35%.

ARTICLE UC.4 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En UC

La hauteur absolue des constructions ne peut pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et R+1 ou celle du plus haut des bâtiments mitoyens les plus élevés en cas de continuité d'immeubles existants.

La hauteur frontale ne pourra excéder 9 mètres. Elle inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent les terrasses attenantes au bâtiment principal.

En UCa

La hauteur absolue des constructions ne peut pas excéder 9 mètres à l'égout du toit ou celle du plus haut des bâtiments mitoyens les plus élevés en cas de continuité d'immeubles existants. La hauteur frontale ne pourra excéder 11 mètres.

Une possibilité de surélévation à 12 mètres et R+3 de la hauteur absolue est autorisée à condition d'être partielle (50% maximum de l'emprise du dernier niveau de la construction) et en retrait par rapport à la façade (principe de logements en attique). Dans ce cas la hauteur frontale ne pourra excéder 15 mètres.

En UCb

La hauteur absolue des constructions ne peut pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et R+1.

Une possibilité de surélévation à 10 mètres et R+2 de la hauteur absolue est autorisée à condition d'être partielle (50% maximum de l'emprise du dernier niveau de la construction).

Talus et murs de soutènement : les constructions doivent s'adapter à la topographie existante des terrains. En cas d'impossibilité technique dûment démontrée, si le maintien des restanques existantes ou l'inscription dans la pente s'avéreraient impossibles, la hauteur des talus, remblais et murs de soutènement ne pourra excéder 2 mètres à

partir du sol naturel existant ou excavé pour la réalisation du projet. Cette règle ne s'applique pas aux projets d'aménagement d'ouvrage de protection nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif contre les risques d'inondation dans la mesure où ces dépassements sont fondés et nécessaires.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UC.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux voies et emprises publiques existantes (ou futures si des emplacements réservés sont prévus), les constructions nouvelles seront implantées à une distance :

- d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques,
- d'au moins 15 mètres de l'axe des routes départementales,
- le long de l'autoroute A8 : les constructions doivent s'implanter à une distance de l'axe de la voie d'au moins 50 mètres pour les habitations et 40 mètres pour les autres constructions autorisées dans la zone.

Toutefois, cette implantation pourra être différente dans le cas ci-après :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet,
- lorsque la configuration des lieux (topographie, végétation existante,...) l'impose et en cas de constructions existantes, pour des motifs d'intégration au site naturel ou urbain,
- dans le cas d'une construction autorisée antérieurement, dont l'implantation existante par rapport aux voies et emprises publiques ne respecte pas les dispositions énoncées ci-dessus, l'extension au sol de cette construction et/ou sa surélévation seront admises dans le prolongement de la façade existante qui ne respecte pas ces dispositions, sans diminuer le retrait.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité, un pan coupé de 5 mètres de longueur, tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé (*cf. Dispositions Générales : schéma article DG.1-13*).

Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UC.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Toutefois, dans les cas énoncés ci-après, les constructions peuvent être édifiées en dehors des délimitations ci-dessus définies :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet,
- dans le cas de restauration, reconstruction, changement de destination ou extension d'une construction principale régulièrement édifiée avec des retraits différents à condition de ne pas créer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain,
- pour les rampes handicapées et autres éléments d'accessibilité à condition de ne pas créer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain,

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

ARTICLE UC.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Non réglementé.

Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

ARTICLE UC.8 – QUALITE DES CONSTRUCTIONS

→ **Dispositions générales**

Il est rappelé que le permis de construire peut-être refusé 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 monumentales.

Les constructions doivent respecter les recommandations de l'OAP « Qualité des aménagements et constructions ».

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 maçonnés de l'immeuble. Chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

Concernant les espaces non bâtis contigus à l'espace public, les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

→ **Implantation**

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

Les enrochements cyclopéens pour les soutènements sont interdits, à l'exception de ceux mis en œuvre dans les vallons et cours d'eau, ou dans les ouvrages hydrauliques de protection contre les crues, et s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

→ **Volume**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect directement liées aux constructions avoisinantes.

→ **Toitures, couvertures et terrasses**

Les toitures sont généralement simples, à deux pentes opposées. La pente doit se situer entre 27 et 35%. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou pour les annexes.

Les toitures-terrasses sont admises, dans une limite de 50% de la surface totale de couverture, soit en tant qu'élément de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Les couvertures sont réalisées en matériaux traditionnels, c'est à dire en tuiles rondes (couvert et courant) de type

canal, de couleur terre cuite. Il pourra être exigé, lors d'une réfection, la suppression d'ouvrages qui dépareraient manifestement la toiture.

Les souches de toute nature doivent être simples et traitées en mêmes matériaux que le reste du bâtiment : elles seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons.

→ **Façades**

Elles seront en pierre, ou enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec celles des constructions contiguës.

Sont interdits :

- le blanc et les couleurs vives ,
- les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens.

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur sont autorisés à condition d'être revêtu d'un enduit ou bardage vertical.

L'aspect extérieur des annexes (garages, abris piscine, abris de jardin...) doit s'harmoniser avec la construction principale : mêmes matériaux, coloris identiques.

→ **Ouvertures**

Pour les constructions à usage d'habitation, leur nombre doit être déterminé de telle sorte que les pleins en maçonnerie dominant sur les vides. Un principe de composition devra être recherché.

Une seule teinte de volets sera mise en œuvre par façade, ainsi que pour les fenêtres et portes fenêtres. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.

→ **Les locaux commerciaux :**

Tout projet de devanture commerciale doit être étudié en tenant compte l'ensemble des façades, du sol jusqu'à l'égout de toiture et viser au rétablissement de son équilibre.

Les façades donnant sur les voies principales ne sont pas des façades aveugles et les baies créées feront l'objet d'un traitement architectural assurant l'harmonie des proportions du bâtiment.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec soin.

→ **Installations techniques**

En toiture

- Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de respecter les recommandations de l'OAP « qualité des aménagements et constructions »,
- Les éléments techniques doivent être regroupés au sein d'un même volume.

En façade

- Les descentes d'évacuation des eaux pluviales doivent être soit dissimulées, soit placées verticalement,
- Des dispositions doivent être prises pour intégrer les éléments de superstructure en saillie,
- Les canalisations parasites situées en façade doivent être déposées dans le cas de réhabilitation d'immeubles anciens,
- Les climatiseurs en saillie sur façade, les climatiseurs en façade sans vêtue, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public. Pour les climatiseurs ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction,

- Les coffrets de compteurs, de coupures ou de branchements, sont intégrés dans la maçonnerie,
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées,
- Les conduits d'évacuation d'air ou de fumée hors œuvre, en saillie sur façade sont interdits,
- Les raccordements EDF, téléphone, TV devront être réalisés en souterrain.

→ **Clôtures**

Voir les règles de l'article DG-1.18 des Dispositions Générales.

→ **Energies et matériaux renouvelables**

L'utilisation des énergies renouvelables est à privilégier (géothermie, pompes à chaleur, chauffage à bois, eau chaude solaire notamment...). Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudiée de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles ou sonores pour l'environnement.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre (isolation thermique des parois opaques, brise soleil...) devra être privilégiée.

→ **Les éléments remarquables du patrimoine architectural identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**

Voir les règles de l'article DG-3.2 des Dispositions Générales.

ARTICLE UC.9 – QUALITE DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

→ **Coefficient de jardin**

En UC

50 % au moins de la superficie totale du terrain doit être non-imperméabilisée et végétalisée.

En UCa

30 % au moins de la superficie totale du terrain doivent être non-imperméabilisés et végétalisés.

En UCb

45% au moins de la superficie totale du terrain doivent être non-imperméabilisés et végétalisés.

→ **Aménagement des espaces extérieurs**

- Les plantations existantes sont dans la mesure du possible conservées,
- La création de surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et de ses usagers,
- Les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions édapho-climatiques ainsi que les espèces caduques. Les espèces particulièrement allergènes doivent être évitées (cf. annexe n°3 – « Palettes végétales » de la CASA),
- Les essences utilisées doivent être diversifiées,
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol.

Tout parc de stationnement au sol doit être planté d'un arbre pour trois aires de stationnement.

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

→ **Les éléments paysagers à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage**

Voir les règles de l'article DG-1.19 des Dispositions Générales

Stationnement

ARTICLE UC.10 – STATIONNEMENT

Voir les règles de l'article DG-1.16 des Dispositions Générales.

→ **Dispositions particulières**

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 50% des aires de stationnement créées devront être couvertes.

Pour les constructions à usage d'habitation collective (au sens du Code de la construction), 80% des places de stationnement devront être réalisées sous les bâtiments.

Pour les opérations de construction de 5 logements ou plus, il s'ajoutera à ces places : 1 place visiteur par tranche de 5 logements, arrondie à la tranche entière la plus proche.

Pour le stationnement des deux roues, il sera exigé la création d'un local dédié.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC.11 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir les règles de l'article DG-1.21 des Dispositions Générales.

ARTICLE UC.12 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

→ **Eau potable**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Eaux usées**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Eaux pluviales**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Réseaux câblés**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Communications électroniques**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Défense incendie**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

ZONE UD

La zone UD correspond au secteur discontinu d'habitat individuel de moyenne densité, ainsi que la zone proche du centre historique présentant un enjeu paysager.

DIVISION EN SOUS-ZONES

- Sans objet

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

- OAP « Qualité des aménagements et constructions »,
- OAP « Trame verte et bleue ».

Cf. pièce « OAP » du PLU.

ARTICULATION DU REGLEMENT ECRIT AVEC LE REGLEMENT GRAPHIQUE

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie :

- des emplacements réservés,
- des éléments de patrimoine ou de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme,
- des éléments à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Cf. Dispositions Générales du présent règlement (articles DG-3.2 et DG-3.3).

Cf. pièce « prescriptions spéciales » du PLU.

RISQUES

Voir les règles du Chapitre 2 des Dispositions Générales.

Dans les secteurs concernés par des Plans de Prévention des Risques approuvés, les règlements des PPR annexés s'imposent.

En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UD.1 – CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

a) Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones :

- les destinations et sous-destinations **interdites**, **autorisées** ou **autorisées sous conditions** dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de constructions existantes.

		UD
Destination	Exploitation agricole ou forestière	
<i>Sous-destinations</i>	<i>Exploitation agricole</i>	Interdites
	<i>Exploitation forestière</i>	
Destination	Habitation	
<i>Sous-destinations</i>	<i>Logement</i>	Autorisées
	<i>Hébergement</i>	
Destination	Commerce et activités de service	
<i>Sous-destinations</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Interdites
	<i>Restauration</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.d
	<i>Commerce de gros</i>	Interdites
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.c
	<i>Hôtels</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.d
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.d
	<i>Cinéma</i>	Interdites
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics	
<i>Sous-destinations</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.e
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.e
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et action sociale</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.e
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	Interdites
	<i>Équipements sportifs</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.e
	<i>Lieux de culte</i>	Interdites
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.e
Destination	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
<i>Sous-destinations</i>	<i>Industrie</i>	Interdites
	<i>Entrepôt</i>	Interdites
	<i>Bureau</i>	Interdites
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Interdites
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Interdites

- les autres constructions, usages et affectations des sols **interdits**, **autorisés** ou **autorisés sous conditions**.

Autres constructions, activités, usages et affectations des sols	UD
Dépôts de véhicules	Interdits
Stationnement de caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes, la création d'aires d'accueil des gens du voyage	Interdits
Remblais, dépôts de matériaux et autres dépôts de toute nature en plein air	Interdits
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Autorisés sous conditions cf. article 1.f
Affouillements et exhaussements du sol	Autorisés sous conditions cf. article 1.h

- b) **En outre, sont autorisés** les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits, ni admis sous condition par l'article 1.a.

Sont également autorisés les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments de patrimoine ou de paysage identifiés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

- c) Sont admises les constructions et installations destinées à des activités de services à condition :
- qu'elles disposent d'une surface de plancher inférieure à 200 m²,
 - qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone d'habitation,
 - qu'elles ne présentent pas de risques, de nuisances pour le voisinage, pour la santé, la sécurité et la salubrité publique,
- d) Sont admises les constructions et installations destinées à de l'hébergement touristique et à de la restauration à condition :
- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone d'habitation,
 - qu'elles ne présentent pas de risques, de nuisances pour le voisinage, pour la santé, la sécurité et la salubrité publique,
- e) Sont admises les constructions et installations destinées à des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition :
- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone d'habitation,
 - qu'elles ne présentent pas de risques, de nuisances pour le voisinage, pour la santé, la sécurité et la salubrité publique,
- f) Sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, uniquement liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et avec la vocation de la zone.
- La modernisation des installations classées existantes est autorisée sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- g) Sont admis les affouillements et exhaussements de sol à condition :
- qu'ils soient directement liés et strictement nécessaires aux travaux de construction autorisés dans la zone, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres,
 - de leur inscription correcte dans le site à au moins 3 mètres des limites séparatives,
 - d'avoir une hauteur inférieure à 1,50 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.

Non réglementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Implantation et volumétrie des constructions

ARTICLE UD.3 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de la totalité des constructions est inférieure ou égale à 30%.

ARTICLE UD.4 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions ne peut pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et R+1 ou celle du plus haut des bâtiments mitoyens les plus élevés en cas de continuité d'immeubles existants.

La hauteur frontale ne pourra excéder 9 mètres. Elle inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent les terrasses attenantes au bâtiment principal.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UD.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles sont implantées à une distance d'au moins 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes (ou futures si des emplacements réservés sont prévus).

Toutefois, cette implantation pourra être différente dans le cas ci-après :

- lorsque la configuration des lieux (topographie, végétation existante,...) l'impose et en cas de constructions existantes, pour des motifs d'intégration au site naturel ou urbain,
- dans le cas d'une construction autorisée antérieurement, dont l'implantation existante par rapport aux voies et emprises publiques ne respecte pas les dispositions énoncées ci-dessus, l'extension au sol de cette construction et/ou sa surélévation seront admises dans le prolongement de la façade existante qui ne respecte pas ces dispositions, sans diminuer le retrait,
- des implantations différentes peuvent être admises pour les terrasses non couvertes.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité, un pan coupé de 5 mètres de longueur, tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé (cf. *Dispositions Générales : schéma article DG.1-13*).

Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage et si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet.

ARTICLE UD.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Toutefois, dans les cas énoncés ci-après, les constructions peuvent être édifiées en dehors des délimitations ci-dessus définies :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet,
- dans le cas de restauration, reconstruction, changement de destination ou extension d'une construction principale régulièrement édifiée avec des retraits différents à condition de ne pas créer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain,
- pour les rampes handicapées et autres éléments d'accessibilité à condition de ne pas créer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain,
- en cas de création de servitudes de cours communes, la distance entre deux constructions situées de part et d'autre de la limite séparative ne pourra pas être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UD.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Non réglementé.

ARTICLE UD.8 – QUALITE DES CONSTRUCTIONS

→ Dispositions générales

Il est rappelé que le permis de construire peut-être refusé 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 monumentales.

Les constructions doivent respecter les recommandations de l'OAP « Qualité des aménagements et constructions ».

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 maçonnés de l'immeuble. Chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

→ Implantation

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

Les enrochements cyclopéens pour les soutènements sont interdits, à l'exception des ouvrages d'intérêt collectif.

→ Volume

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect directement liées aux constructions avoisinantes.

→ Toitures, couvertures et terrasses

Les toitures sont généralement simples, à deux pentes opposées. La pente doit se situer entre 27 et 35%. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou pour les annexes.

Les toitures-terrasses sont admises, dans une limite de 50% de la surface totale de couverture, soit en tant qu'élément de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Les couvertures sont réalisées en matériaux traditionnels, c'est à dire en tuiles rondes (couvert et courant) de type canal, de couleur terre cuite. Il pourra être exigé, lors d'une réfection, la suppression d'ouvrages qui dépareraient manifestement la toiture.

Les souches de toute nature doivent être simples et traitées en mêmes matériaux que le reste du bâtiment : elles seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons.

→ Façades

Elles seront en pierre, ou enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec celles des constructions contiguës.

Sont interdits :

- le blanc et les couleurs vives,
- les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens.

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur sont autorisés à condition d'être revêtu d'un enduit.

L'aspect extérieur des annexes (garages, abris piscine, abris de jardin...) doit s'harmoniser avec la construction principale : mêmes matériaux, coloris identiques.

→ **Ouvertures**

Pour les constructions à usage d'habitation, leur nombre doit être déterminé de telle sorte que les pleins en maçonnerie dominant sur les vides. Un principe de composition devra être recherché.

Une seule teinte de volets sera mise en œuvre par façade, ainsi que pour les fenêtres et portes fenêtres. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.

→ **Les locaux commerciaux :**

Tout projet de devanture commerciale doit être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades, du sol jusqu'à l'égout de toiture et viser au rétablissement de son équilibre.

Les façades donnant sur les voies principales ne sont pas des façades aveugles et les baies créées feront l'objet d'un traitement architectural assurant l'harmonie des proportions du bâtiment.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec soin.

→ **Installations techniques**

En toiture

- Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de respecter les recommandations de l'OAP « Qualité des aménagements et constructions »,
- Les éléments techniques doivent être regroupés au sein d'un même volume.

En façade

- Les descentes d'évacuation des eaux pluviales doivent être soit dissimulées, soit placées verticalement,
- Des dispositions doivent être prises pour intégrer les éléments de superstructure en saillie,
- Les canalisations parasites situées en façade doivent être déposées dans le cas de réhabilitation d'immeubles anciens,
- Les climatiseurs en saillie sur façade, les climatiseurs en façade sans vêtue, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public. Pour les climatiseurs ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction,
- Les coffrets de compteurs, de coupures ou de branchements, sont intégrés dans la maçonnerie,
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées,
- Les conduits d'évacuation d'air ou de fumée hors œuvre, en saillie sur façade sont interdits,
- Les raccordements EDF, téléphone, TV devront être réalisés en souterrain.
-

→ **Clôtures**

Voir les règles de l'article DG-1.18 des Dispositions Générales.

→ **Energies et matériaux renouvelables**

L'utilisation des énergies renouvelables est à privilégier (géothermie, pompes à chaleur, chauffage à bois, eau chaude solaire notamment...). Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudiée de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles ou sonores pour l'environnement.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre (isolation thermique des parois opaques, brise soleil...) devra être privilégiée.

→ **Les éléments remarquables du patrimoine architectural identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**

Voir les règles de l'article DG-3.2 des Dispositions Générales.

ARTICLE UD.9 – QUALITE DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

→ **Coefficient de jardin**

55 % au moins de la superficie totale du terrain doit être non-imperméabilisée et végétalisée.

→ **Aménagement des espaces extérieurs**

- Les plantations existantes sont dans la mesure du possible conservées,
- La création de surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et de ses usagers,
- Les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions édapho-climatiques ainsi que les espèces caduques. Les espèces particulièrement allergènes doivent être évitées (cf. annexe n°3 – « Palettes végétales » de la CASA),
- Les essences utilisées doivent être diversifiées,
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol.

Tout parc de stationnement au sol doit être planté d'un arbre pour trois aires de stationnement.

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

→ **Les éléments paysagers à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage**

Voir les règles de l'article DG-3.2 des Dispositions Générales.

Stationnement

ARTICLE UD.10 – STATIONNEMENT

Voir les règles de l'article DG-1.19 des Dispositions Générales

→ **Dispositions particulières**

Pour les constructions à usage d'habitation, 50% des aires de stationnement créées devront être couvertes.

Pour les constructions à usage d'habitation collective (au sens du Code de la construction), 80% des places de stationnement devront être réalisées sous les bâtiments.

Pour les opérations de construction de 5 logements ou plus, il s'ajoutera à ces places : 1 place visiteur par tranche de 5 logements, arrondie à la tranche entière la plus proche.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UD.11 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir les règles de l'article DG-1.21 des Dispositions Générales.

ARTICLE UD.12 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

→ **Eau potable**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Eaux usées**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Eaux pluviales**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Réseaux câblés**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Communications électroniques**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Défense incendie**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

ZONE UE

Cette zone répond à l'orientation de renforcement et de diversification de l'économie locale.

Cette zone a pour vocation principale l'accueil d'activités artisanales, commerciales et de services, ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

DIVISION EN SOUS-ZONES

La zone UE comporte deux sous-zones :

- UEa : incluant Biot 3000 et la Verrerie de Biot. Il est principalement destiné à l'accueil d'activités artisanales et commerciales,
- UEb : correspondant au pôle d'activités des Prés.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

- OAP « Qualité des aménagements et constructions »,
- OAP « Trame verte et bleue ».

Cf. pièce « OAP » du PLU.

ARTICULATION DU REGLEMENT ECRIT AVEC LE REGLEMENT GRAPHIQUE

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie :

- des emplacements réservés,
- un linéaire commercial à préserver au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.

Cf. Dispositions Générales du présent règlement (articles DG-3.2 et DG-3.3).

Cf. pièce « prescriptions spéciales » du PLU.

RISQUES

Voir les règles du Chapitre 2 des Dispositions Générales.

Dans les secteurs concernés par des Plans de Prévention des Risques approuvés, les règlements des PPR annexés s'imposent.

En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UE.1 – CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

a) Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones :

- les destinations et sous-destinations **interdites**, **autorisées** ou **autorisées sous conditions** dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de constructions existantes.

		UEa	UEb
Destination	Exploitation agricole ou forestière		
<i>Sous-destinations</i>	<i>Exploitation agricole</i>	Interdites	
	<i>Exploitation forestière</i>		
Destination	Habitation		
<i>Sous-destinations</i>	<i>Logement</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.d	
	<i>Hébergement</i>	Interdites	
Destination	Commerce et activités de service		
<i>Sous-destinations</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.e	
	<i>Restauration</i>	Autorisées	
	<i>Commerce de gros</i>	Interdites	Autorisées
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	Autorisées	
	<i>Hôtels</i>	Interdites	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	Interdites	
	<i>Cinéma</i>	Interdites	
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics		
<i>Sous-destinations</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</i>	Autorisées	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</i>	Autorisées	
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et action sociale</i>	Autorisées	Interdites
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	Interdites	
	<i>Équipements sportifs</i>	Interdites	
	<i>Lieux de culte</i>	Interdites	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Autorisées	
Destination	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire		
<i>Sous-destinations</i>	<i>Industrie</i>	Autorisés sous conditions cf. article 1.f	Autorisées
	<i>Entrepôt</i>	Autorisés sous conditions cf. article 1.f	Autorisées
	<i>Bureau</i>	Autorisées	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Interdites	
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Autorisées	

- les autres constructions, usages et affectations des sols **interdits**, **autorisés** ou **autorisés sous conditions**.

Autres constructions, activités, usages et affectations des sols	UEa	UEb
Dépôts de véhicules	Interdits	Autorisés sous conditions cf. article 1.g
Stationnement de caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes, la création d'aires d'accueil des gens du voyage	Interdits	
Remblais, dépôts de matériaux et autres dépôts de toute nature en plein air	Interdits	
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Autorisés sous conditions cf. article 1.h	
Affouillements et exhaussements du sol	Autorisés sous conditions cf. article 1.i	

- b) **En outre, sont autorisés** les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits, ni admis sous condition par l'article 1.a.

Sont également autorisés les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments de patrimoine ou de paysage identifiés dans le règlement graphique au titre de l'article du L.151-19 du Code de l'urbanisme.

- c) Conformément à l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme : « Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. ». Il est défini que tout local, situé en rez-de-chaussée, sur le Centre Commercial Biot 3000, sis route de la Mer, ne pourra pas faire l'objet d'un changement de destination, sauf vers les sous-destinations suivantes : artisanat, commerce de détail et restauration.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

- d) Sont admises les constructions à usage d'habitation, si elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone. Ces constructions à usage d'habitation devront être intégrées dans un bâtiment artisanal industriel ou commercial et être inférieures à 80 m².
- e) Sont admises les constructions et installations à usage d'entrepôts commerciaux et leurs extensions, si elles sont directement liées et nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
- f) Sont admises les constructions et installations destinées à des activités industrielles et d'entrepôt à condition :
- qu'elles soient directement liées à une activité existante,
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants,
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances.
- g) Sont admis les dépôts de véhicules et installations de stockage à condition :
- qu'ils soient directement liés aux nécessités de fonctionnement d'une activité autorisée et implantée sur le même terrain que ladite activité,
 - qu'ils n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances.
- h) Sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, satisfaisant à l'ensemble des conditions suivantes :
- qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement,

- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants,
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances,
- que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.

Sont admis les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :

- à une utilisation de chauffage,
- aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

La modernisation des installations classées existantes est autorisée sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

- i) Sont admis les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés dans la zone, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

ARTICLE UE.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Implantation et volumétrie des constructions

ARTICLE UE.3 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En UEa

L'emprise au sol maximale de la totalité des constructions est inférieure ou égale à **30%**.

En UEb

L'emprise au sol maximale de la totalité des constructions est inférieure ou égale à **55 %**.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UE.4 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En UEa

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et R+1 avec une possibilité de surélévation à 9 mètres et R+2 sur 50% de l'emprise du dernier niveau de la construction.

En UEb

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 9 mètres à l'égout du toit.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UE.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux voies et emprises publiques existantes (ou futures si des emplacements réservés sont prévus), les constructions et infrastructures nouvelles sont implantées à une distance :

- d'au moins 5 mètres de l'alignement actuel ou projeté.
- d'au moins 15 mètres de l'axe de la RD 4.

Toutefois, cette implantation pourra être différente dans le cas ci-après :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet,
- lorsque la configuration des lieux (topographie, végétation existante,...) l'impose et en cas de constructions existantes, pour des motifs d'intégration au site naturel ou urbain,
- le long des voies intérieures d'opérations groupées et de lotissements à usage d'activité (bureaux, commerce, artisanat, industrie), afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

ARTICLE UE.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En UEa

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

En UEb

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et au minimum à 4 mètres des limites séparatives. Cette distance minimale est portée à 10 mètres lorsque la parcelle voisine n'est pas située en zone UE.

Toutefois, l'implantation des constructions pourra être réalisée en limite séparative dans les cas suivants :

- dans le cas d'opérations groupées et de lotissements à usage d'activité (bureaux, commerce, artisanat, industrie) afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale,
- lorsque des bâtiments jointifs sont de hauteur sensiblement égale. Alors, ils peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies,
- dans le cas de l'adossement d'un bâtiment nouveau à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UE.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Non réglementé.

ARTICLE UE.8 – QUALITE DES CONSTRUCTIONS

→ Dispositions générales

Il est rappelé que le permis de construire peut-être refusé 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 monumentales.

Les enrochements cyclopéens pour les soutènements sont interdits, à l'exception de ceux mis en œuvre dans les vallons et cours d'eau, ou dans les ouvrages hydrauliques de protection contre les crues nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

→ Implantation des constructions

Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes sont étudiés de façon à ne pas être la cause de terrassements importants bouleversant le terrain naturel et détruisant les plantations existantes.

Les bâtiments sont implantés de préférence selon un axe parallèle aux voies de circulation, soit par alignement de façades, soit par un alignement de pignons.

→ Volumétrie

L'architecture est simple, sans artifice inutile. Les constructions présentent une unité de volume et de composition. Les éventuelles annexes sont traitées en harmonie avec la construction principale.

La volumétrie doit exprimer clairement les fonctions de la construction (bureaux, ateliers, espace de stockage, etc.). La linéarité des volumes de grande dimension doit être rompue par un traitement végétal d'arbres de hautes tiges.

→ Toitures et couvertures

Les toitures peuvent être en terrasse ou à plusieurs pentes et dans tous les cas répondre de la même qualité de recherche architecturale que les façades.

Dans le cas de toiture terrasse :

- Elles doivent être traitées avec des matériaux de qualité.

Dans le cas des toitures en pente :

- Elles doivent être recouvertes soit de tuiles rondes, soit de matériaux justifiés par la forme et la qualité de la recherche architecturale.

Constructions en superstructure au-dessus de la couverture des bâtiments :

A l'exception d'une tolérance de 1 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions sont totalement comprises dans la hauteur et doivent :

- être regroupées en un seul volume bâti par tranche fonctionnelle de bâtiment,
- soit être intégrées dans le volume des toitures à pente,
- soit, dans le cas de toitures-terrasses, être placées en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux façades sur espace public et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

→ **Façades et ouvertures**

Les couleurs vives sont interdites.

Les façades admises :

- en maçonnerie plus enduit, finition grattée ou frottée à l'exclusion de toute finition grossière ou dite rustique,
- le choix des couleurs et des matériaux doit permettre une insertion harmonieuse dans le paysage,
- une étude de coloration doit être présentée lors du permis de construire.

Les façades donnant sur les voies principales de la zone d'activités ne sont pas des façades aveugles et les baies créées font l'objet d'un traitement architectural assurant l'harmonie des proportions du bâtiment.

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

→ **Matériaux**

Le choix des matériaux entre les différents lots, le bâti et le paysage environnant doit être en harmonie.

Les annexes sont obligatoirement traitées avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

→ **Clôtures et entrées des lots**

Elles doivent être constituées :

- dans les zones hors risque rouge du PPRI : d'un mur bahut de 60 cm enduit dans le même ton que la construction principale ou en pierre naturelle. Ce mur pourra être surmonté d'un grillage rigide et si possible doublé d'une haie végétale,
- pour les clôtures fermées (grillage, muret...) des ouvertures devront être prévues au niveau du sol de 15cm x 15cm minimum, idéalement 20cm x 20cm, tous les 20 mètres, sur l'ensemble du linéaire de la clôture, notamment en limite séparative,
- Dans les zones concernées par le risque rouge du PPRI : d'un grillage permettant d'assurer la transparence hydraulique.

De plus :

- La hauteur totale de l'ensemble n'excède pas 2 mètres,
- Les portails et portillons ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres,
- Il est strictement interdit de doubler les clôtures de canisses ou de toiles occultantes de couleur,
- En cas de gêne apportée à la visibilité du croisement de voies, des restrictions supplémentaires peuvent être imposées,
- Les entrées doivent faire l'objet d'une étude d'ensemble (matériaux, couleurs, enseignes, hauteurs...),
- L'ouverture des portails d'entrée doit se faire uniquement vers l'intérieur de la propriété.

→ **Performances énergétiques et environnementales**

Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable (bâtiments de type HQE, BBC, bioclimatique, passif, utilisation d'énergies renouvelables...).

Tout projet faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site et que les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatique) soient intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.

Pour les constructions neuves, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Pour le bâti ancien, ces équipements ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc...).

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

→ **Dépôts et autres espaces extérieurs**

- Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises doit être entreposé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec le bâtiment principal tant au plan du volume que du traitement extérieur,
- Sauf impossibilité technique dûment justifiée, les plans de masse des installations sont étudiés de manière à disposer les dépôts de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises sur la façade opposée à celle donnant sur la voie ou l'espace public principal.

→ **Divers dont installations techniques**

- Un espace d'accueil pour les containers à poubelles accessible par les services de ramassage collectif est intégré dans les murs du portail. Les murs de cet espace ne doivent pas dépasser la hauteur de 1,50 m et préserver une visibilité suffisante aux automobilistes pour effectuer la sortie dans de bonne condition sur la voie publique,
- Les appareils d'éclairage extérieur sont équipés de dispositifs (abat-jour ou réflecteur) permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant, de la sorte, toute diffusion de la lumière vers le ciel et les mitoyens (*cf. dispositions générales article DG-1.12*),
- Les climatisations et autres groupes à moteur (ventilation, groupe électrogène,...) doivent être intégrés dans des caissons en maçonnerie ou en serrurerie. Ils sont imbriqués ou accolés au volume principal et leur implantation doit tenir compte, de préférence, de l'environnement du projet de construction (zone résidentielle,...),
- Les lignes électriques et téléphoniques sont obligatoirement enterrées,
- Les annexes sont obligatoirement traitées avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

ARTICLE UE.9 – QUALITE DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

→ **Coefficient de jardin (espaces de pleine terre non imperméabilisés)**

En UEa

40% au moins de la superficie totale du terrain doit être non-imperméabilisée et végétalisée.

En UEb

25% au moins de la superficie totale du terrain doit être non-imperméabilisée et végétalisée.

→ **Aménagement des espaces extérieurs**

Les dépôts, aires de parking ou de déchargement sont de préférence implantés à l'arrière des parcelles de façon à ne pas être visibles depuis la voie.

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 80 m2 de terrain,
 - Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées,
 - La création de surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et de ses usagers,
 - Les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions édapho-climatiques ainsi que les espèces caduques. Les espèces particulièrement allergènes doivent être évitées (cf. annexe n°3 – « Palettes végétales » de la CASA),
 - Les essences utilisées doivent être diversifiées,
 - Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol,
 - Le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments privilégiera les espèces à feuilles caduques,
 - Les arbres doivent être regroupés en bosquet quand leur espèce le permet,
 - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre pour deux aires de stationnement.
- **Dépôts extérieurs non couverts**
- En cas d'impossibilité technique de construction d'un bâtiment couvert pour l'entreposage dûment justifiée, le dépôt doit être masqué à la vue depuis les espaces publics par des écrans végétaux.

Stationnement

ARTICLE UE.10 – STATIONNEMENT

Voir les règles de l'article DG-1.19 des Dispositions Générales

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE.11 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir les règles de l'article DG-1.21 des Dispositions Générales.

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules automobiles ne peut avoir une largeur inférieure à 5 mètres de plate-forme.

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

ARTICLE UE.12 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

→ **Eau potable**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Eaux usées**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Eaux pluviales**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Réseaux câblés**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Communications électroniques**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Défense incendie**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

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

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

DIVISION EN SOUS-ZONES

- Sans objet.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

- OAP « Qualité des aménagements et constructions »,
- OAP « Trame verte et bleue ».

Cf. pièce « OAP » du PLU.

ARTICULATION DU REGLEMENT ECRIT AVEC LE REGLEMENT GRAPHIQUE

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie :

- des emplacements réservés.

Cf. Dispositions Générales du présent règlement (articles DG-3.2 et DG-3.3).

Cf. pièce « prescriptions spéciales » du PLU.

RISQUES

Voir les règles du Chapitre 2 des Dispositions Générales.

Dans les secteurs concernés par des Plans de Prévention des Risques approuvés, les règlements des PPR annexés s'imposent.

En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UG.1 – CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

a) Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones :

- les destinations et sous-destinations **interdites**, **autorisées** ou **autorisées sous conditions** dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de constructions existantes.

		UG
Destination	Exploitation agricole ou forestière	
<i>Sous-destinations</i>	<i>Exploitation agricole</i>	Interdites
	<i>Exploitation forestière</i>	
Destination	Habitation	
<i>Sous-destinations</i>	<i>Logement</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.c
	<i>Hébergement</i>	
Destination	Commerce et activités de service	
<i>Sous-destinations</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.d
	<i>Restauration</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.d
	<i>Commerce de gros</i>	Interdites
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.d
	<i>Hôtels</i>	Autorisées
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	Autorisées
	<i>Cinéma</i>	Interdites
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics	
<i>Sous-destinations</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.e
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.e
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et action sociale</i>	Interdites
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	Interdites
	<i>Équipements sportifs</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.e
	<i>Lieux de culte</i>	Interdites
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.e
Destination	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
<i>Sous-destinations</i>	<i>Industrie</i>	Interdites
	<i>Entrepôt</i>	Interdites
	<i>Bureau</i>	Interdites
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Interdites
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Interdites

- les autres constructions, usages et affectations des sols **interdits**, **autorisés** ou **autorisés sous conditions**.

Autres constructions, activités, usages et affectations des sols	UG
Dépôts de véhicules	Interdits
Stationnement de caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes, la création d'aires d'accueil des gens du voyage	Interdits
Remblais, dépôts de matériaux et autres dépôts de toute nature en plein air	Interdits
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Autorisés sous conditions cf. article 1.f
Affouillements et exhaussements du sol	Autorisés sous conditions cf. article 1.g

- b) **En outre, sont autorisés** les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits, ni admis sous condition par l'article 1.a.

Sont également autorisés les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments de patrimoine ou de paysage identifiés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

- c) Sont uniquement admises les constructions et installations destinées à de l'habitat à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone et si elles sont regroupées dans un volume bâti n'excédant pas une emprise au sol totale de 250 m²
- d) Sont uniquement admises les constructions à usage commercial, de restauration et de services, si elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone.
- e) Sont admises les constructions et installations destinées à des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition :
- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
 - qu'elles ne présentent pas de risques, de nuisances pour le voisinage, pour la santé, la sécurité et la salubrité publique,
 - que leur volume et leur aspect extérieur assurent une continuité architecturale avec le bâti existant.
- j) Sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, satisfaisant à l'ensemble des conditions suivantes :
- qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement,
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants,
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances,
 - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
- f) Sont admis les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés dans la zone, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

Non réglementé

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Implantation et volumétrie des constructions

ARTICLE UG.3 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UG.4 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et R+1, sans excéder la cote NGF 112.

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

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UG.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Toutefois, cette implantation pourra être différente pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet.

Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

ARTICLE UG.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Toutefois, dans les cas énoncés ci-après, les constructions peuvent être édifiées en dehors des délimitations ci-dessus définies :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet,

- dans le cas de restauration, reconstruction, changement de destination ou extension d'une construction principale régulièrement édifiée avec des retraits différents à condition de ne pas créer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain,
- pour les rampes handicapées et autres éléments d'accessibilité à condition de ne pas créer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

ARTICLE UG.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Non réglementé.

Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

ARTICLE UG.8 – QUALITE DES CONSTRUCTIONS

→ **Dispositions générales**

Il est rappelé que le permis de construire peut-être refusé 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 monumentales.

Les enrochements cyclopéens pour les soutènements sont interdits, à l'exception de ceux mis en œuvre dans les ouvrages hydrauliques de protection contre les crues nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

→ **Implantation des constructions**

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

Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes sont étudiés de façon à ne pas être la cause de terrassements importants bouleversant le terrain naturel et détruisant les plantations existantes.

Les bâtiments sont implantés de préférence selon un axe parallèle aux voies de circulation, soit par un alignement de façades, soit par un alignement de pignons.

→ **Volume**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect directement liées aux constructions avoisinantes.

L'architecture est simple, sans artifice inutile. Les constructions présentent une unité de volume et de composition. Les éventuelles annexes sont traitées en harmonie avec la construction principale.

La volumétrie doit exprimer clairement les fonctions de la construction (bureaux, hébergement touristique, espaces techniques, etc.). La linéarité des volumes de grande dimension doit être rompue par un traitement végétal d'arbres de hautes tiges.

→ **Toitures et couvertures**

Les toitures peuvent être en terrasse ou à plusieurs pentes et dans tous les cas répondre de la même qualité de recherche architecturale que les façades.

Les souches de toute nature doivent être simples et traitées en mêmes matériaux que le reste du bâtiment.

Dans le cas de toitures-terrasses :

- Elles doivent être traitées avec des matériaux de qualité,
- Les superstructures techniques doivent être regroupées en un seul volume bâti par tranche fonctionnelle de bâtiment.

Dans le cas des toitures en pente :

- Elles doivent être recouvertes soit de tuiles rondes, soit de matériaux justifiés par la forme et la qualité de la recherche architecturale.

Constructions en superstructure au-dessus de la couverture des bâtiments :

A l'exception d'une tolérance de 0.5 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions sont totalement comprises dans la hauteur et :

- elles doivent être regroupées en un seul volume bâti par tranche fonctionnelle de bâtiment,
- soit être intégrées dans le volume des toitures à pente,
- soit, dans le cas de toitures-terrasses, être placées en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux façades sur espace public et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment

→ **Façades et ouvertures**

Les couleurs vives sont interdites.

Les bardages d'isolation extérieure sont autorisés à condition de faire l'objet d'un traitement esthétique.

Les façades admises :

- en maçonnerie plus enduit, finition grattée ou frotassée à l'exclusion de toute finition grossière ou dite rustique, ou en matériaux industriels répondant aux critères mentionnés au début du paragraphe,
- le choix des couleurs des matériaux doit permettre une insertion harmonieuse dans le paysage,
- une étude de coloration devra être présentée lors du permis de construire.

Les façades donnant sur l'avenue Roumanille ne sont pas des façades aveugles et les baies créées font l'objet d'un traitement architectural assurant l'harmonie des proportions du bâtiment.

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

→ **Matériaux**

Le choix des matériaux, le bâti et le paysage environnant doit être en harmonie.

Les annexes sont obligatoirement traitées avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

→ **Clôtures**

Voir les règles de l'article DG-1.18 des Dispositions Générales.

→ **Energies et matériaux renouvelables**

L'utilisation des énergies renouvelables est à privilégier (géothermie, pompes à chaleur, chauffage à bois, eau chaude solaire notamment...). Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudiée de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles ou sonores pour l'environnement.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre (isolation thermique des parois opaques, brise soleil...) est demandée.

→ **Installations techniques**

- Les lignes électriques et téléphoniques sont obligatoirement enterrées,
- Les branchements sont encastrés sous gaines dans la maçonnerie,
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées.

ARTICLE UG.9 – QUALITE DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

→ **Coefficient de jardin**

60% au moins de la superficie totale du terrain doit être non-imperméabilisée et végétalisée.

→ **Aménagement des espaces extérieurs**

Les aires de parking sont de préférence implantées de façon à ne pas être visibles depuis la voie publique.

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain,
- Les plantations existantes sont dans la mesure du possible conservées,
- La création de surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et de ses usagers,
- Les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions édapho-climatiques ainsi que les espèces caduques. Les espèces particulièrement allergènes doivent être évitées (cf. annexe n°3 – « Palettes végétales » de la CASA),
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol,
- Le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments privilégie les espèces à feuilles caduques,
- Les arbres doivent être regroupés en bosquet quand leur espèce le permet,
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre pour deux aires de stationnement.

→ **Les éléments paysagers à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage**

Voir les règles de l'article DG-3.2 des Dispositions Générales.

ARTICLE UG.10 – STATIONNEMENT

Voir les règles de l'article DG-1.19 des Dispositions Générales

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UG.11 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir les règles de l'article DG-1.21 des Dispositions Générales.

ARTICLE UG.12 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

→ **Eau potable**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Eaux usées**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Eaux pluviales**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Réseaux câblés**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Communications électroniques**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Défense incendie**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

La zone UJ correspond à des espaces urbains existants d'accueil de l'habitat peu dense, intégrés à l'enveloppe urbaine, présentant des qualités paysagères à maintenir.

Ces quartiers sont dénommés « quartiers-jardins » au regard de leurs qualités paysagères et de l'importance de la trame végétale présente.

DIVISION EN SOUS-ZONES

La zone UJ comporte deux sous-zones :

- UJa : les quartiers de Bois Fleuri, des Soullières, des Castellins et d'une partie de Saint-Julien et des Issarts,
- UJb : les quartiers de Tamarin, de la partie est de Bois Fleuri, de la Vallée Verte, de Castagne, des Vignasses, de la Chèvre d'Or, des Clausonnes, de la Savonière, d'une partie des Issarts et de Saint-Julien.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

- OAP « Qualité des aménagements et constructions »,
- OAP « Trame verte et bleue »,
- OAP « Quartier des Soullières ».

Cf. pièce « OAP » du PLU.

ARTICULATION DU REGLEMENT ECRIT AVEC LE REGLEMENT GRAPHIQUE

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie :

- des emplacements réservés, dont des emplacements réservés établis au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements,
- des espaces boisés classés soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme
- des éléments de patrimoine ou de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme,
- des éléments à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Cf. Dispositions Générales du présent règlement (articles DG-3.2 et DG-3.3).

Cf. pièce « prescriptions spéciales » du PLU.

RISQUES

Voir les règles du Chapitre 2 des Dispositions Générales.

Dans les secteurs concernés par des Plans de Prévention des Risques approuvés, les règlements des PPR annexés s'imposent.

En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UJ.1 – CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

a) Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones :

- les destinations et sous-destinations **interdites**, **autorisées** ou **autorisées sous conditions** dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de constructions existantes.

		UJa	UJb
Destination	Exploitation agricole ou forestière		
<i>Sous-destinations</i>	<i>Exploitation agricole</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.d	
	<i>Exploitation forestière</i>	Interdites	
Destination	Habitation		
<i>Sous-destinations</i>	<i>Logement</i>	Autorisées	
	<i>Hébergement</i>		
Destination	Commerce et activités de service		
<i>Sous-destinations</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Interdites	
	<i>Restauration</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.c	
	<i>Commerce de gros</i>	Interdites	
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.c	
	<i>Hôtels</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.d	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.d	
	<i>Cinéma</i>	Interdites	
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics		
<i>Sous-destinations</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.d	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.d	
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et action sociale</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.d	
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	Interdites	
	<i>Équipements sportifs</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.d	
	<i>Lieux de culte</i>	Interdites	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Interdites	
Destination	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire		
<i>Sous-destinations</i>	<i>Industrie</i>	Interdites	
	<i>Entrepôt</i>	Interdites	
	<i>Bureau</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.c	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Interdites	
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Interdites	

- les autres constructions, usages et affectations des sols **interdits**, **autorisés** ou **autorisés sous conditions**.

Autres constructions, activités, usages et affectations des sols	UJa	UJb
Dépôts de véhicules	Interdits	
Stationnement de caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes, la création d'aires d'accueil des gens du voyage	Interdits	
Remblais, dépôts de matériaux et autres dépôts de toute nature en plein air	Interdits	
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Autorisés sous conditions cf. article 1.e	
Affouillements et exhaussements du sol	Autorisés sous conditions cf. article 1.f	

- b) **En outre, sont autorisés** les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits, ni admis sous condition par l'article 1.a.

Sont également autorisés les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments de patrimoine ou de paysage identifiés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

- c) Sont admises les constructions et installations destinées à des activités de services, de restauration et de bureaux à condition :
- qu'elles disposent d'une surface de plancher inférieure à 100 m²,
 - qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone d'habitation,
 - qu'elles ne présentent pas de risques, de nuisances pour le voisinage, pour la santé, la sécurité et la salubrité publique,
- d) Sont admises les constructions et installations destinées à des activités agricoles (dont les serres), des hôtels et de l'hébergement touristique, et des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition :
- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone d'habitation,
 - qu'elles ne présentent pas de risques, de nuisances pour le voisinage, pour la santé, la sécurité et la salubrité publique,
- e) Sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, satisfaisant à l'ensemble des conditions suivantes :
- qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur la même unité foncière et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de cette activité,
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants,
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances,
 - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.

La modernisation des installations classées existantes est autorisée sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

- f) Sont admis les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés dans la zone, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

ARTICLE UJ.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les emplacements réservés établis au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme identifiés sur le document graphique, les programmes de logements en construction neuve ou en changement de destination devront satisfaire les objectifs fixés dans la liste des servitudes de mixité sociale (cf. pièce n°6 du présent PLU).

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Implantation et volumétrie des constructions

ARTICLE UJ.3 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En UJa

L'emprise au sol maximale de la totalité des constructions est inférieure ou égale à 30%.

En UJb

L'emprise au sol maximale de la totalité des constructions est inférieure ou égale à 20%.

ARTICLE UJ.4 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions ne peut pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et R+1.

La hauteur frontale ne pourra excéder 9 mètres. Elle inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent les terrasses attenantes au bâtiment principal.

Talus et murs de soutènement : les constructions doivent s'adapter à la topographie existante des terrains. En cas d'impossibilité technique dûment démontrée, si le maintien des restanques existantes ou l'inscription dans la pente s'avèrent impossibles, la hauteur des talus, remblais et murs de soutènement ne peut excéder 2 mètres à partir du sol naturel existant ou excavé pour la réalisation du projet. Cette règle ne s'applique pas aux projets d'aménagement d'ouvrage de protection nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif contre les risques d'inondation dans la mesure où ces dépassements sont fondés et nécessaires.

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

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UJ.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à l'alignement actuel (ou futur s'il est prévu un emplacement réservé) des voies et des emprises publiques existantes, les constructions nouvelles sont implantées à une distance :

- d'au moins 15 mètres de l'axe des routes départementales,
- d'au moins 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées.

Toutefois, cette implantation pourra être différente dans les cas ci-après :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet,
- lorsque la configuration des lieux (topographie, végétation existante,...) l'impose et en cas de constructions existantes, pour des motifs d'intégration au site naturel ou urbain,
- dans le cas d'une construction autorisée antérieurement, dont l'implantation existante par rapport aux voies et emprises publiques ne respecte pas les dispositions énoncées ci-dessus, l'extension au sol de cette construction et/ou sa surélévation seront admises dans le prolongement de la façade existante qui ne respecte pas ces dispositions, sans diminuer le retrait.

Pour les garages :

- en excavation dans les terrains situés en contre-haut des voies : dans ce cas les constructions pourront s'implanter à une distance minimum de 2 mètres de l'alignement. De part et d'autre de leur entrée, la visibilité devra être assurée par des pans coupés à 45°,
- en contrebas des voies, ils pourront être implantés dans une bande de 5 mètres de largeur comptée à partir de l'alignement des voies, à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée,

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité, un pan coupé de 5 mètres de longueur, tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé (*cf. Dispositions Générales : schéma article DG.1-13*).

Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

ARTICLE UJ.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance mesurée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur, sans être inférieure 5 mètres.

Toutefois, dans les cas énoncés ci-après, les constructions peuvent être édifiées en dehors des délimitations ci-dessus définies :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet,
- dans le cas de restauration, reconstruction, changement de destination ou extension d'une construction principale régulièrement édifiée avec des retraits différents à condition de ne pas créer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

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

ARTICLE UJ.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Non réglementé.

ARTICLE UJ.8 – QUALITE DES CONSTRUCTIONS

→ **Dispositions générales**

Il est rappelé que le permis de construire peut-être refusé 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 monumentales.

Les constructions doivent respecter les recommandations de l'OAP « Qualité des aménagements et constructions ».

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 maçonnés de l'immeuble. Chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

→ **Implantation**

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

Les enrochements cyclopéens pour les soutènements sont interdits, à l'exception de ceux mis en œuvre dans les ouvrages publics hydrauliques de protection contre les crues.

→ **Volume**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect directement liées aux constructions avoisinantes.

→ **Toitures, couvertures et terrasses**

Les toitures sont généralement simples, à deux pentes opposées. La pente doit se situer entre 27 et 35%. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou pour les annexes.

Les toitures-terrasses sont admises, dans une limite de 50% de la surface totale de couverture, soit en tant qu'élément de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Les couvertures sont réalisées en matériaux traditionnels, c'est à dire en tuiles rondes (couvert et courant) de type canal, de couleur terre cuite. Il pourra être exigé, lors d'une réfection, la suppression d'ouvrages qui dépareraient manifestement la toiture.

Les souches de toute nature doivent être simples et traitées en mêmes matériaux que le reste du bâtiment : elles seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons.

→ **Façades**

Elles seront en pierre, ou enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec celles des constructions environnantes.

Sont interdits :

- le blanc et les couleurs vives,
- les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens.

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur sont autorisés à condition d'être revêtu d'un enduit ou bardage vertical.

L'aspect extérieur des annexes (garages, abris piscine, abris de jardin...) doit s'harmoniser avec la construction principale : mêmes matériaux, coloris identiques.

→ **Ouvertures**

Pour les constructions à usage d'habitation, leur nombre doit être déterminé de telle sorte que les pleins en maçonnerie dominant sur les vides. Un principe de composition devra être recherché.

Une seule teinte de volets sera mise en œuvre par façade, ainsi que pour les fenêtres et portes fenêtres. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.

→ **Installations techniques**

En toiture

- Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de respecter les recommandations de l'OAP « Qualité des aménagements et constructions »,
- Les éléments techniques doivent être regroupés au sein d'un même volume.

En façade

- Les descentes d'évacuation des eaux pluviales doivent être soit dissimulées, soit placées verticalement,
- Des dispositions doivent être prises pour intégrer les éléments de superstructure en saillie,
- Les canalisations parasites situées en façade doivent être déposées dans le cas de réhabilitation d'immeubles anciens,
- Les climatiseurs en saillie sur façade, les climatiseurs en façade sans vêtue, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public. Pour les climatiseurs ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction,
- Les coffrets de compteurs, de coupures ou de branchements, sont intégrés dans la maçonnerie,
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées,
- Les conduits d'évacuation d'air ou de fumée hors œuvre, en saillie sur façade sont interdits,
- Les raccordements EDF, téléphone, TV devront être réalisés en souterrain.
-

→ **Clôtures**

Voir les règles de l'article DG-1.18 des Dispositions Générales.

→ **Energies et matériaux renouvelables**

L'utilisation des énergies renouvelables est à privilégier (géothermie, pompes à chaleur, chauffage à bois, eau chaude solaire notamment...). Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudiée de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles ou sonores pour l'environnement.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre (isolation thermique des parois opaques, brise soleil...) devra être privilégiée.

→ **Les éléments remarquables du patrimoine architectural identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**

Voir les règles de l'article DG-3.2 des Dispositions Générales.

→ Coefficient de jardin

En UJa

60 % au moins de la superficie totale du terrain doit être non-imperméabilisée et végétalisée.

En UJb

75 % au moins de la superficie totale du terrain doit être non-imperméabilisée et végétalisée.

→ Aménagement des espaces extérieurs

- Les plantations existantes sont dans la mesure du possible conservées et notamment les plantations d'oliviers,
- La création de surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et de ses usagers,
- Les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions édapho-climatiques ainsi que les espèces caduques. Les espèces particulièrement allergènes doivent être évitées (cf. annexe n°3 – « Palettes végétales » de la CASA),
- Les essences utilisées doivent être diversifiées,
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol,
- Tout parc de stationnement au sol doit être planté d'un arbre pour trois aires de stationnement.

→ Les éléments paysagers à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage

Voir les règles de l'article DG-3.2 des Dispositions Générales.

Stationnement

ARTICLE UJ.10 – STATIONNEMENT

Voir les règles de l'article DG-1.19 des Dispositions Générales

→ Dispositions particulières

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 50% des aires de stationnement créées doivent être couvertes.

Pour les constructions à usage d'habitation collective (au sens du Code de la Construction), 80% des places de stationnement doivent être réalisées sous les bâtiments,

Pour les opérations de construction de 5 logements ou plus, il s'ajoute à ces places : 1 place visiteur par tranche de 5 logements, arrondie à la tranche entière la plus proche.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UJ.11 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir les règles de l'article DG-1.21 des Dispositions Générales.

ARTICLE UJ.12 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

→ **Eau potable**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Eaux usées**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Eaux pluviales**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Réseaux câblés**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Communications électroniques**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Défense incendie**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

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

La zone UL comprend des secteurs soumis à des risques naturels dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme du PPRI, du PPRIF annexés au PLU.

DIVISION EN SOUS-ZONES

- Sans objet.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

- OAP « Qualité des aménagements et constructions »,
- OAP « Trame verte et bleue ».

Cf. pièce « OAP » du PLU.

ARTICULATION DU REGLEMENT ECRIT AVEC LE REGLEMENT GRAPHIQUE

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie :

- des emplacements réservés,

Cf. Dispositions Générales du présent règlement (articles DG-3.2 et DG-3.3).

Cf. pièce « prescriptions spéciales » du PLU.

RISQUES

Voir les règles du Chapitre 2 des Dispositions Générales.

Dans les secteurs concernés par des Plans de Prévention des Risques approuvés, les règlements des PPR annexés s'imposent.

En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UL.1 – CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

a) Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones :

- les destinations et sous-destinations **interdites**, **autorisées** ou **autorisées sous conditions** dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de constructions existantes.

		UL
Destination	Exploitation agricole ou forestière	
<i>Sous-destinations</i>	<i>Exploitation agricole</i>	Interdites
	<i>Exploitation forestière</i>	
Destination	Habitation	
<i>Sous-destinations</i>	<i>Logement</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.c
	<i>Hébergement</i>	Interdites
Destination	Commerce et activités de service	
<i>Sous-destinations</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Interdites
	<i>Restauration</i>	Interdites
	<i>Commerce de gros</i>	Interdites
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	Interdites
	<i>Hôtels</i>	Interdites
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	Interdites
	<i>Cinéma</i>	Interdites
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics	
<i>Sous-destinations</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.d
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.d
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et action sociale</i>	Interdites
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	Interdites
	<i>Équipements sportifs</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.d
	<i>Lieux de culte</i>	Interdites
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.d
Destination	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
<i>Sous-destinations</i>	<i>Industrie</i>	Interdites
	<i>Entrepôt</i>	Interdites
	<i>Bureau</i>	Interdites
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Interdites
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Interdites

- les autres constructions, usages et affectations des sols **interdits**, **autorisés** ou **autorisés sous conditions**.

Autres constructions, activités, usages et affectations des sols	UL
Dépôts de véhicules	Interdits
Stationnement de caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes, la création d'aires d'accueil des gens du voyage	Interdits
Remblais, dépôts de matériaux et autres dépôts de toute nature en plein air	Interdits
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Autorisés sous conditions cf. article 1.e
Affouillements et exhaussements du sol	Autorisés sous conditions cf. article 1.f

- b) **En outre, sont autorisés** les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits, ni admis sous condition par l'article 1.a.

Sont également autorisés les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments de patrimoine ou de paysage identifiés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

- c) Sont uniquement admises les constructions et installations destinées à de l'habitat à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone et si elles sont regroupées dans un volume bâti, et dans la limite de 20% de la surface de plancher existante.
- d) Sont admises les constructions et installations destinées à des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition :
- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
 - qu'elles ne présentent pas de risques, de nuisances pour le voisinage, pour la santé, la sécurité et la salubrité publique,
 - que leur volume et leur aspect extérieur assurent une continuité architecturale avec le bâti existant.
- e) Sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, uniquement liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et avec la vocation de la zone.
- f) Sont admis les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés dans la zone, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

ARTICLE UL.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Implantation et volumétrie des constructions

ARTICLE UL.3 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UL.4 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions ne peut pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et R+1.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UL.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Toutefois, cette implantation pourra être différente pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elle contribue à une amélioration architecturale ou de composition du projet

Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

ARTICLE UL.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Toutefois, dans les cas énoncés ci-après, les constructions peuvent être édifiées en dehors des délimitations ci-dessus définies :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet,
- dans le cas de restauration, reconstruction, changement de destination ou extension d'une construction principale régulièrement édifiée avec des retraits différents à condition de ne pas créer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain,
- pour les rampes handicapées et autres éléments d'accessibilité à condition de ne pas créer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

ARTICLE UL.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Non réglementé.

ARTICLE UL.8 – QUALITE DES CONSTRUCTIONS

→ Dispositions générales

Il est rappelé que le permis de construire peut-être refusé 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 monumentales.

Les enrochements cyclopéens pour les soutènements sont interdits, à l'exception de ceux mis en œuvre dans les ouvrages hydrauliques de protection contre les crues nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

→ Implantation des constructions

Les constructions doivent s'adapter à la topographie existante des terrains.

Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes sont étudiés de façon à ne pas être la cause de terrassements importants bouleversant le terrain naturel et détruisant les plantations existantes.

Les bâtiments sont implantés de préférence selon un axe parallèle aux voies de circulation, soit par alignement de façades, soit par un alignement de pignons.

→ Volume

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect directement liées aux constructions avoisinantes.

L'architecture est simple, sans artifice inutile. Les constructions présentent une unité de volume et de composition. Les éventuelles annexes seront traitées en harmonie avec la construction principale.

La volumétrie doit exprimer clairement les fonctions de la construction (bureaux, espaces techniques, etc.). La linéarité des volumes de grande dimension doit être rompue par un traitement végétal d'arbres de hautes tiges.

→ Toitures et couvertures

Les toitures peuvent être en terrasse ou à plusieurs pentes et dans tous les cas répondre de la même qualité de recherche architecturale que les façades.

Les souches de toute nature doivent être simples et traitées en mêmes matériaux que le reste du bâtiment.

Dans le cas de toitures-terrasses :

- elles doivent être traitées avec des matériaux de qualité.

Dans le cas des toitures en pente :

- elles sont recouvertes soit de tuiles rondes, soit de matériaux justifiés par la forme et la qualité de la recherche architecturale.

Constructions en superstructure au-dessus de la couverture des bâtiments :

A l'exception d'une tolérance de 0.5 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions sont totalement comprises dans la hauteur et :

- elles doivent être regroupées en un seul volume bâti par tranche fonctionnelle de bâtiment,
- soit intégrées dans le volume des toitures à pente ;
- soit, dans le cas de toitures-terrasses, placées en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux façades sur espace public et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

→ **Façades et ouvertures**

Les couleurs vives sont interdites.

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur sont autorisés à condition de faire l'objet d'un traitement esthétique.

L'aspect extérieur des annexes (garages, abris piscine, abris de jardin...) doit s'harmoniser avec la construction principale : mêmes matériaux, coloris identiques.

→ **Ouvertures**

Leur nombre doit être déterminé de telle sorte que les pleins en maçonnerie dominent sur les vides.

Un principe de composition doit être recherché.

Une seule teinte de volets sera mise en œuvre par façade, ainsi que pour les fenêtres et portes fenêtres. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.

→ **Installations techniques**

En toiture

- Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de respecter les recommandations de l'OAP « Qualité des aménagements et constructions »,
- Les éléments techniques doivent être regroupés en un seul volume.

En façade

- Les descentes d'évacuation des eaux pluviales doivent être soit dissimulées, soit placées verticalement,
- Des dispositions doivent être prises pour intégrer les éléments de superstructure en saillie,
- Les canalisations parasites situées en façade doivent être déposées dans le cas de réhabilitation d'immeubles anciens,
- Les climatiseurs en saillie sur façade, les climatiseurs en façade sans vêtue, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public. Pour les climatiseurs ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction,
- Les coffrets de compteurs, de coupures ou de branchements, sont intégrés dans la maçonnerie,
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées,
- Les conduits d'évacuation d'air ou de fumée hors œuvre, en saillie sur façade sont interdits,
- Les raccordements EDF, téléphone, TV devront être réalisés en souterrain.
-

→ **Clôtures**

Voir les règles de l'article DG-1.18 des Dispositions Générales.

→ **Energies et matériaux renouvelables**

L'utilisation des énergies renouvelables est à privilégier (géothermie, pompes à chaleur, chauffage à bois, eau chaude solaire notamment...). Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudiée de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles ou sonores pour l'environnement.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre (isolation thermique des parois opaques, brise soleil...) devra être privilégiée.

ARTICLE UL.9 – QUALITE DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

→ **Coefficient de jardin**

Non réglementé.

→ **Aménagement des espaces extérieurs**

- Les aires de parking sont de préférence implantées de façon à ne pas être visibles depuis la voie publique,
- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain,
- Les plantations existantes sont dans la mesure du possible conservées,
- La création de surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et de ses usagers,
- Les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions édapho-climatiques ainsi que les espèces caduques. Les espèces particulièrement allergènes doivent être évitées (cf. annexe n°3 – « Palettes végétales » de la CASA),
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol,
- Le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments privilégiera les espèces à feuilles caduques,
- Les arbres doivent être regroupés en bosquet quand leur espèce le permet,
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre pour deux aires de stationnement.

→ **Les éléments paysagers à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage**

Voir les règles de l'article DG-3.2 des Dispositions Générales.

ARTICLE UL.10 – STATIONNEMENT

Voir les règles de l'article DG-1.16 des Dispositions Générales.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UL.11 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir les règles de l'article DG-1.21 des Dispositions Générales.

ARTICLE UL.12 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

→ **Eau potable**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Eaux usées**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Eaux pluviales**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Réseaux câblés**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Communications électroniques**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Défense incendie**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

ZONE UP

La zone UP correspond à des zones d'habitat diffus peu denses, présentant des qualités paysagères à préserver, hors enveloppe urbaine du village de BIOT.

Il s'agit d'une zone résidentielle d'habitat pour lesquelles seules les extensions de constructions existantes sont autorisées ainsi que certaines annexes.

DIVISION EN SOUS-ZONES

Sans objet.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

- OAP « Qualité des aménagements et constructions »,
- OAP « Trame verte et bleue ».

Cf. pièce « OAP » du PLU.

ARTICULATION DU REGLEMENT ECRIT AVEC LE REGLEMENT GRAPHIQUE

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie :

- des emplacements réservés,
- des éléments de patrimoine ou de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme,
- des éléments à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Cf. Dispositions Générales du présent règlement (articles DG-3.2 et DG-3.3).

Cf. pièce « prescriptions spéciales » du PLU.

RISQUES

Voir les règles du Chapitre 2 des Dispositions Générales.

Dans les secteurs concernés par des Plans de Prévention des Risques approuvés, les règlements des PPR annexés s'imposent.

En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UP.1 – CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

a) Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones :

- les destinations et sous-destinations **interdites**, **autorisées** ou **autorisées sous conditions** dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de constructions existantes.

		UP
Destination	Exploitation agricole ou forestière	
<i>Sous-destinations</i>	<i>Exploitation agricole</i>	Interdites
	<i>Exploitation forestière</i>	
Destination	Habitation	
<i>Sous-destinations</i>	<i>Logement</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.c
	<i>Hébergement</i>	Interdites
Destination	Commerce et activités de service	
<i>Sous-destinations</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Interdites
	<i>Restauration</i>	Interdites
	<i>Commerce de gros</i>	Interdites
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	Interdites
	<i>Hôtels</i>	Interdites
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	Interdites
	<i>Cinéma</i>	Interdites
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics	
<i>Sous-destinations</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</i>	Interdites
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.d
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et action sociale</i>	Interdites
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	Interdites
	<i>Équipements sportifs</i>	Interdites
	<i>Lieux de culte</i>	Interdites
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Interdites
Destination	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
<i>Sous-destinations</i>	<i>Industrie</i>	Interdites
	<i>Entrepôt</i>	Interdites
	<i>Bureau</i>	Interdites
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Interdites
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Interdites

- les autres constructions, usages et affectations des sols **interdits**, **autorisés** ou **autorisés sous conditions**.

Autres constructions, activités, usages et affectations des sols	UP
Dépôts de véhicules	Interdits
Stationnement de caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes, la création d'aires d'accueil des gens du voyage	Interdits
Remblais, dépôts de matériaux et autres dépôts de toute nature en plein air	Interdits
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Interdits
Affouillements et exhaussements du sol	Autorisés sous conditions cf. article 1.e

- b) **En outre, sont autorisés** les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits, ni admis sous condition par l'article 1.a.

Sont également autorisés les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments de patrimoine ou de paysage identifiés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

- c) Sont admises les constructions de la **sous-destination « Logement »** aux conditions suivantes :
- **L'extension des constructions existantes** : pour une habitation régulière et existante légalement supérieure à 50 m² à la date d'approbation du PLU est autorisée dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire et de **250 m²** de surface de plancher totale (extensions et annexes comprises), à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de logements. L'extension doit être réalisée en 2 fois maximum et en contiguïté avec le bâtiment originel.
 - **Les annexes aux habitations existantes** à la date d'approbation du PLU, et sous réserve de démontrer qu'elles ne portent pas atteinte au caractère du site et de la zone. Sont autorisées les annexes suivantes :
 - les abris de jardins, garages, pool house, etc., sous réserve que l'emprise au sol totale cumulée des annexes autres que les piscines n'excède pas **30 m² d'emprise au sol**, et qu'ils soient situés dans leur intégralité dans un rayon de **20 mètres** autour du bâtiment principal,
 - une piscine et son local technique : le local technique d'une emprise au sol n'excédant pas 6 m² devra être implanté à moins de 4 mètres du plan d'eau de la piscine et dans un rayon de 20 mètres du bâtiment d'habitation mesuré en tout point des murs extérieurs.
- d) Sont admises les constructions et installations destinées à des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition :
- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone d'habitation,
 - qu'elles ne présentent pas de risques et nuisances pour le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique,
 - que leur volume et leur aspect extérieur assurent une continuité architecturale avec le bâti existant.
- e) Sont admis les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement liés et strictement nécessaires aux travaux de construction autorisés dans la zone.

ARTICLE UP.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Implantation et volumétrie des constructions

ARTICLE UP.3 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UP.4 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions ne peut pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et R+1.

La hauteur frontale ne pourra excéder 9 mètres. Elle inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent les terrasses attenantes au bâtiment principal.

Talus et murs de soutènement : les constructions doivent s'adapter à la topographie existante des terrains. En cas d'impossibilité technique dûment démontrée, si le maintien des restanques existantes ou l'inscription dans la pente s'avèrent impossibles, la hauteur des talus, remblais et murs de soutènement ne peut excéder 2 mètres à partir du sol naturel existant ou excavé pour la réalisation du projet. Cette règle ne s'applique pas aux projets d'aménagement d'ouvrage de protection nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif contre les risques d'inondation dans la mesure où ces dépassements sont fondés et nécessaires.

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

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UP.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à l'alignement actuel (ou futur s'il est prévu un emplacement réservé) des voies et des emprises publiques existantes, les constructions nouvelles sont implantées à une distance d'au moins 5 mètres.

Toutefois, cette implantation pourra être différente dans le cas ci-après :

- lorsque la configuration des lieux (topographie, végétation existante,...) l'impose et en cas de constructions existantes, pour des motifs d'intégration au site naturel ou urbain,
- dans le cas d'une construction autorisée antérieurement, dont l'implantation existante par rapport aux voies et emprises publiques ne respecte pas les dispositions énoncées ci-dessus, l'extension au sol de cette construction et/ou sa surélévation seront admises dans le prolongement de la façade existante qui ne respecte pas ces dispositions, sans diminuer le retrait.

ARTICLE UP.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance mesurée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur, sans être inférieure 5 mètres.

Toutefois, dans les cas énoncés ci-après, les constructions peuvent être édifiées en dehors des délimitations ci-dessus définies :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet,
- dans le cas de restauration, reconstruction, changement de destination ou extension d'une construction principale régulièrement édifiée avec des retraits différents à condition de ne pas créer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

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

ARTICLE UP.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Non réglementé.

Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

ARTICLE UP.8 – QUALITE DES CONSTRUCTIONS

→ **Dispositions générales**

Il est rappelé que le permis de construire peut-être refusé 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 monumentales.

Les constructions doivent respecter les recommandations de l'OAP « Qualité des aménagements et constructions ».

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 maçonnés de l'immeuble. Chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

→ **Implantation**

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

Les enrochements cyclopéens pour les soutènements sont interdits, à l'exception de ceux mis en œuvre dans les ouvrages publics hydrauliques de protection contre les crues.

→ **Volume**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect directement liées aux constructions avoisinantes.

→ **Toitures, couvertures et terrasses**

Les toitures sont généralement simples, à deux pentes opposées. La pente doit se situer entre 27 et 35%. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou pour les annexes.

Les toitures-terrasses sont admises, dans une limite de 50% de la surface totale de couverture, soit en tant qu'élément de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Les couvertures sont réalisées en matériaux traditionnels, c'est à dire en tuiles rondes (couvert et courant) de type canal, de couleur terre cuite. Il pourra être exigé, lors d'une réfection, la suppression d'ouvrages qui dépareraient manifestement la toiture.

Les souches de toute nature doivent être simples et traitées en mêmes matériaux que le reste du bâtiment : elles seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons.

→ **Façades**

Elles seront en pierre, ou enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec celles des constructions environnantes.

Sont interdits :

- le blanc et les couleurs vives,
- les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens.

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur sont autorisés à condition de faire l'objet d'un traitement esthétique.

L'aspect extérieur des annexes (garages, abris piscine, abris de jardin...) doit s'harmoniser avec la construction principale : mêmes matériaux, coloris identiques.

→ **Ouvertures**

Pour les constructions à usage d'habitation, leur nombre doit être déterminé de telle sorte que les pleins en maçonnerie dominant sur les vides. Un principe de composition devra être recherché.

Une seule teinte de volets sera mise en œuvre par façade, ainsi que pour les fenêtres et portes fenêtres. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.

→ **Installations techniques**

En toiture

- Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de respecter les recommandations de l'OAP « Qualité des aménagements et constructions »,
- Les éléments techniques doivent être regroupés au sein d'un même volume.

En façade

- Les descentes d'évacuation des eaux pluviales doivent être soit dissimulées, soit placées verticalement,
- Les canalisations parasites situées en façade doivent être déposées dans le cas de réhabilitation d'immeubles anciens,
- Les climatiseurs en saillie sur façade, les climatiseurs en façade sans vêtue, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades visibles. Pour les climatiseurs, ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction,
- Les branchements sont encastrés sous gaines dans la maçonnerie,
- Les coffrets de compteurs, de coupures ou de branchements, sont intégrés dans la maçonnerie,
- Les conduits d'évacuation d'air ou de fumée hors œuvre, en saillie sur façade sont interdits,
- Les raccordements EDF, téléphone, TV doivent être réalisés en souterrain.

→ **Clôtures**

Voir les règles de l'article DG-1.18 des Dispositions Générales.

→ **Energies et matériaux renouvelables**

L'utilisation des énergies renouvelables est à privilégier (géothermie, pompes à chaleur, chauffage à bois, eau chaude solaire notamment...). Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudiée de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles ou sonores pour l'environnement.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre (isolation thermique des parois opaques, brise soleil...) devra être privilégiée.

→ **Les éléments remarquables du patrimoine architectural identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**

Voir les règles de l'article DG-3.2 des Dispositions Générales.

ARTICLE UP.9 – QUALITE DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

→ **Coefficient de jardin**

Non réglementé

→ **Aménagement des espaces extérieurs**

- Les plantations existantes sont dans la mesure du possible conservées et notamment les plantations d'oliviers,
- La création de surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et de ses usagers,
- Les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions édapho-climatiques ainsi que les espèces caduques. Les espèces particulièrement allergènes doivent être évitées (cf. annexe n°3 – « Palettes végétales » de la CASA),
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol,
- Tout parc de stationnement au sol doit être planté d'un arbre pour trois aires de stationnement.

→ **Les éléments paysagers à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage**

Voir les règles de l'article DG-3.2 des Dispositions Générales.

ARTICLE UP.10 – STATIONNEMENT

Voir les règles de l'article DG-1.19 des Dispositions Générales

→ **Dispositions particulières**

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 50% des aires de stationnement créées devront être couvertes.

Pour les constructions à usage d'habitation collective (au sens du Code de la construction), 80% des places de stationnement devront être réalisées sous les bâtiments,

Pour les opérations de 5 logements ou plus, il s'ajoutera à ces places : 1 place visiteur par tranche de 5 logements, arrondie à la tranche entière la plus proche.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UP.11 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir les règles de l'article DG-1.21 des dispositions générales.

ARTICLE UP.12 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

→ **Eau potable**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Eaux usées**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Eaux pluviales**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Réseaux câblés**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Communications électroniques**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Défense incendie**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

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

DIVISION EN SOUS-ZONES

- Sans objet.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

- OAP « Qualité des aménagements et constructions »,
- OAP « Trame verte et bleue ».

Cf. pièce « OAP » du PLU.

ARTICULATION DU REGLEMENT ECRIT AVEC LE REGLEMENT GRAPHIQUE

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie :

- des emplacements réservés,
- des espaces boisés classés soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme,
- des éléments de patrimoine ou de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme,
- des éléments à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Cf. dispositions générales du présent règlement (articles DG-3.2 et DG-3.3).

Cf. pièce « prescriptions spéciales » du PLU.

RISQUES

Voir les règles du Chapitre 2 des dispositions générales.

Dans les secteurs concernés par des Plans de Prévention des Risques approuvés, les règlements des PPR annexés s'imposent.

En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UR.1 – CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

a) Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones :

- les destinations et sous-destinations **interdites**, **autorisées** ou **autorisées sous conditions** dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de constructions existantes.

		UR
Destination	Exploitation agricole ou forestière	
<i>Sous-destinations</i>	<i>Exploitation agricole</i>	Interdites
	<i>Exploitation forestière</i>	
Destination	Habitation	
<i>Sous-destinations</i>	<i>Logement</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.c
	<i>Hébergement</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.d
Destination	Commerce et activités de service	
<i>Sous-destinations</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Interdites
	<i>Restauration</i>	Autorisées
	<i>Commerce de gros</i>	Interdites
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	Autorisées
	<i>Hôtels</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.d
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	Interdites
	<i>Cinéma</i>	Interdites
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics	
<i>Sous-destinations</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</i>	Autorisées
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</i>	Autorisées
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et action sociale</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.e
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	Interdites
	<i>Équipements sportifs</i>	Interdites
	<i>Lieux de culte</i>	Interdites
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.e
Destination	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
<i>Sous-destinations</i>	<i>Industrie</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.f
	<i>Entrepôt</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.f
	<i>Bureau</i>	Autorisées
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Interdites
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Interdites

- les autres constructions, usages et affectations des sols **interdits**, **autorisés** ou **autorisés sous conditions**.

Autres constructions, activités, usages et affectations des sols	UR
Dépôts de véhicules	Interdits
Stationnement de caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes, la création d'aires d'accueil des gens du voyage	Interdits
Remblais, dépôts de matériaux et autres dépôts de toute nature en plein air	Interdits
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Autorisés sous conditions cf. article 1.g
Affouillements et exhaussements du sol	Autorisés sous conditions cf. article 1.h

- b) **En outre, sont autorisés** les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits, ni admis sous condition par l'article 1.a.

Sont également autorisés les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments de patrimoine ou de paysage identifiés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

- c) Sont admises les constructions à usage d'habitation, si elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone. Ces constructions à usage d'habitation devront être intégrées dans un bâtiment autorisé.
- d) Sont admises uniquement les réhabilitations des résidences étudiantes et hôtels existants, sans extension de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, et sans changement de destination.
- e) Sont admises les constructions et installations destinées à des équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition qu'elles soient directement liées à une activité d'enseignement, de formation et de recherche.
- f) Sont admises les constructions et installations à usage industriel et d'entrepôt à condition d'être directement liées aux activités de recherche.
- g) Sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, satisfaisant à l'ensemble des conditions suivantes :
- qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement,
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants,
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances,
 - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.

La modernisation des installations classées existantes est autorisée sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

- h) Sont admis les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés dans la zone, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

Non réglementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Implantation et volumétrie des constructions

ARTICLE UR.3 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UR.4 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 9 mètres à l'égout du toit.

Cependant, si le terrain présente une pente supérieure à 10%, il sera autorisé le dépassement de cette hauteur dans la limite d'1,5 mètre, et dans la limite de 15% de l'emprise au sol de la construction.

Talus et murets de soutènement

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

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UR.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux voies et emprises publiques existantes (ou futures s'il est prévu un emplacement réservé), les constructions et infrastructures nouvelles sont implantées à une distance :

- d'au moins 10 mètres de l'alignement actuel ou projeté des voies,
- d'au moins 15 mètres de l'axe des routes départementales.

Toutefois, cette implantation pourra être différente dans les cas ci-après :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet,
- lorsque la configuration des lieux (topographie, végétation existante,...) l'impose et en cas de constructions existantes, pour des motifs d'intégration au site naturel ou urbain,

- dans le cas d'opérations groupées à usage d'activité et d'équipements liés à la recherche et la formation (bureaux, centre de recherche et de formation, etc.) afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

ARTICLE UR.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter au minimum à 15 mètres des limites séparatives.

Toutefois, l'implantation des constructions pourra être différente dans les cas suivants :

- dans le cas d'opérations groupées à usage d'activité et d'équipements liés à la recherche et la formation (bureaux, centre de recherche et de formation, etc.) afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale,
- dans le cas de l'adossement d'un bâtiment nouveau en extension d'un bâtiment existant,
- lorsque la configuration des lieux (topographie, végétation existante,...) l'impose, pour des motifs d'intégration au site naturel ou urbain.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UR.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Non réglementé.

ARTICLE UR.8 – QUALITE DES CONSTRUCTIONS

→ Dispositions générales

Il est rappelé que le permis de construire peut-être refusé 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 monumentales.

Les enrochements cyclopéens pour les soutènements sont interdits, à l'exception de ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

→ Implantation des constructions

Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes est étudié de façon à ne pas être la cause de terrassements importants bouleversant le terrain naturel et détruisant les plantations existantes.

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

Les bâtiments sont implantés de préférence selon un axe parallèle aux voies de circulation, soit par alignement de façades, soit par un alignement de pignons.

→ Volumétrie

Les constructions présentent une unité de volume et de composition. Les éventuelles annexes seront traitées en harmonie avec la construction principale.

La volumétrie doit exprimer clairement les fonctions de la construction (bureaux, espace de recherche, centre de formation, habitat, etc.). La linéarité des volumes de grande dimension devra être rompue par un traitement végétal d'arbres de hautes tiges.

→ Toitures et couvertures

Les toitures peuvent être en terrasse ou à plusieurs pentes et dans tous les cas répondre de la même qualité de recherche architecturale que les façades.

Dans le cas de **toitures-terrasses** :

- Elles doivent être traitées avec des matériaux de qualité,
- Elles doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé ou d'un traitement de type accessible pour 30% de leur surface de préférence en prolongement de locaux tels que bureaux, salles de réunion, salles de formation, etc.

Dans le cas des **toitures en pente**, elles doivent être recouvertes soit de tuiles rondes, soit de matériaux justifiés par la forme et la qualité de la recherche architecturale. Dans tous les cas la pente ne doit pas dépasser 35%.

Constructions en superstructure au-dessus de la couverture des bâtiments :

Elles sont regroupées en un seul volume bâti par tranche fonctionnelle de bâtiment.

A l'exception d'une tolérance de 1 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions sont totalement comprises dans la hauteur et :

- soit être intégrées dans le volume dans le cas des toitures à pente,

- soit, dans le cas de toitures-terrasses être placées en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux façades sur espace public et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

→ **Façades et ouvertures**

Les couleurs vives sont interdites.

Les façades doivent s'harmoniser et permettre une insertion harmonieuse dans le paysage.

Une étude de coloration et de gamme chromatique des différents éléments du projet sera présentée lors de la demande de permis de construire.

Les façades donnant sur les voies principales ne sont pas des façades aveugles et les ouvertures créées feront l'objet d'un traitement architectural assurant l'harmonie des proportions du bâtiment.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec soin.

→ **Matériaux**

Le choix des matériaux doit être en harmonie avec le bâti et le paysage environnant.

Les annexes sont obligatoirement traitées avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

→ **Clôtures**

Voir les règles de l'article DG-1.18 des Dispositions Générales.

→ **Signalétique**

La signalétique devra être conforme aux dispositions du Règlement Local de Publicité en vigueur.

→ **Performances énergétiques et environnementales**

Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable (bâtiments de type HQE, BBC, bioclimatique, passif, utilisation d'énergies renouvelables...).

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies est autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans le site et que les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatique) soient intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.

Pour les constructions neuves, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Pour le bâti ancien, ces équipements ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public.

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

→ **Divers dont installations techniques**

- Les lignes électriques et téléphoniques seront obligatoirement enterrées.

ARTICLE UR.9 – QUALITE DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

→ **Coefficient de jardin**

60% au moins de la superficie totale du terrain doit être non-imperméabilisée et végétalisée.

→ **Aménagement des espaces extérieurs**

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain,
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées,
- La création de surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et de ses usagers ;
- Les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions édapho-climatiques ainsi que les espèces caduques. Les espèces particulièrement allergènes doivent être évitées (cf. annexe n°3 – « Palettes végétales » de la CASA),
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol,
- Le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments privilégiera les espèces à feuilles caduques,
- Les arbres devront être regroupés en bosquet quand leur espèce le permet,
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre pour deux aires de stationnement ;

→ **Les éléments paysagers à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage**

Voir les règles de l'article DG-3.2 des Dispositions Générales.

Stationnement

ARTICLE UR.10 – STATIONNEMENT

Voir les règles de l'article DG-1.19 des Dispositions Générales

→ **Dispositions particulières**

- 70% des nouvelles places de stationnement doivent être réalisées sous emprise, sous dalle ou en silo,
- Toutes les nouvelles places de stationnement à l'air libre doivent être perméables.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UR.11 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir les règles de l'article DG-1.21 des dispositions générales.

ARTICLE UR.12 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

→ **Eau potable**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Eaux usées**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Eaux pluviales**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Réseaux câblés**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Communications électroniques**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Défense incendie**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

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

Dans la zone UV, le logement est autorisé uniquement dans les secteurs concernés par des emplacements réservés pour des programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

DIVISION EN SOUS-ZONES

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

- Un secteur UVa destiné à accueillir les constructions à usage principal d'activités de recherche et tertiaires ainsi que l'habitat (dans les emplacements réservés pour des programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale prévus par les documents graphiques), l'hébergement et les installations nécessaires à l'accueil des étudiants, chercheurs et enseignants,
- Un secteur UVb destiné à accueillir les constructions à usage d'activités de recherche et tertiaires ainsi que les activités horticoles.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

- OAP « Qualité des aménagements et constructions »,
- OAP « Trame verte et bleue ».

Cf. pièce « OAP » du PLU.

ARTICULATION DU REGLEMENT ECRIT AVEC LE REGLEMENT GRAPHIQUE

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie :

- des emplacements réservés établis au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements,
- des espaces boisés classés soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme
- des éléments de patrimoine ou de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme,
- des éléments à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Cf. dispositions générales du présent règlement (articles DG-3.2 et DG-3.3).

Cf. pièce « prescriptions spéciales » du PLU.

RISQUES

Voir les règles du Chapitre 2 des dispositions générales.

Dans les secteurs concernés par des Plans de Prévention des Risques approuvés, les règlements des PPR annexés s'imposent.

En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UV.1 – CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

a) Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones :

- les destinations et sous-destinations **interdites**, **autorisées** ou **autorisées sous conditions** dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de constructions existantes.

		UVa	UVb
Destination	Exploitation agricole ou forestière		
<i>Sous-destinations</i>	<i>Exploitation agricole</i>	Interdites	Autorisées sous conditions cf. article 1.c
	<i>Exploitation forestière</i>		Interdites
Destination	Habitation		
<i>Sous-destinations</i>	<i>Logement</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.d et 1.e	Autorisées sous conditions cf. article 1.d et 1.e
	<i>Hébergement</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.e	Autorisées sous conditions cf. article 1.e
Destination	Commerce et activités de service		
<i>Sous-destinations</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Interdites	Interdites
	<i>Restauration</i>	Autorisées	Interdites
	<i>Commerce de gros</i>	Interdites	Interdites
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	Autorisées	Interdites
	<i>Hôtels</i>	Interdites	Interdites
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	Interdites	Interdites
	<i>Cinéma</i>	Interdites	Interdites
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics		
<i>Sous-destinations</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</i>	Autorisées	Autorisées
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</i>	Autorisées	Autorisées
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et action sociale</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.f	Autorisées sous conditions cf. article 1.f
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	Interdites	Interdites
	<i>Équipements sportifs</i>	Interdites	Interdites
	<i>Lieux de culte</i>	Interdites	Interdites
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.f	Autorisées sous conditions cf. article 1.f
Destination	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire		
<i>Sous-destinations</i>	<i>Industrie</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.g	Autorisées sous conditions cf. article 1.g
	<i>Entrepôt</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.g	Autorisées sous conditions cf. article 1.g

Bureau	Autorisées	Autorisées
Centre de congrès et d'exposition	Autorisées	Autorisées
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdites	Interdites

- les autres constructions, usages et affectations des sols **interdits**, **autorisés** ou **autorisés sous conditions**.

Autres constructions, activités, usages et affectations des sols	UVa	UVb
Dépôts de véhicules	Interdits	Interdits
Stationnement de caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes, la création d'aires d'accueil des gens du voyage	Interdits	Interdits
Remblais, dépôts de matériaux et autres dépôts de toute nature en plein air	Interdits	Interdits
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Autorisés sous conditions cf. article 1.h	Autorisés sous conditions cf. article 1.h
Affouillements et exhaussements du sol	Autorisés sous conditions cf. article 1.i	Autorisés sous conditions cf. article 1.i

- b) **En outre, sont autorisés** les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits, ni admis sous condition par l'article 1.a.

Sont également autorisés les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments de patrimoine ou de paysage identifiés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

- c) Sont admises les constructions et installations destinées à des activités agricoles, dont les serres, à condition :
- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
 - qu'elles ne présentent pas de risques, de nuisances pour le voisinage, pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- d) Sont uniquement admises les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone. Ces constructions à usage d'habitation devront être intégrées dans un bâtiment autorisé, et à raison d'un logement par parcelle et dans la limite de 5% de la SP autorisée.
- Aucun changement de destination d'une construction existante pour du logement n'est autorisé.
- e) Sont uniquement admis les résidences étudiantes sociales et les programmes de logements locatifs sociaux dans les emplacements réservés pour des programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- f) Sont admises les constructions et installations destinées à des équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition :
- qu'elles soient directement liées à une activité d'enseignement, de formation et de recherche,
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants et qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances.
- g) Sont admises les constructions et installations à usage industriel et d'entrepôt à condition :
- d'être directement liées aux activités de recherche et aux activités agricoles autorisées dans la zone UVb,
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants,

- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances.
- h) Sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, satisfaisant à l'ensemble des conditions suivantes :
- qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement,
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants,
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances,
 - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.

La modernisation des installations classées existantes est autorisée sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

- i) Sont admis les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés dans la zone, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

ARTICLE UV.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les emplacements réservés établis au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme identifiés sur le document graphique, les programmes de logements en construction neuve ou en changement de destination devront satisfaire les objectifs fixés dans la liste des emplacements réservés de mixité sociale (cf. pièce 6 du présent PLU).

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Implantation et volumétrie des constructions

ARTICLE UV.3 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UV.4 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 12 mètres à l'égout du toit, sans excéder la cote NGF 123,5.

Talus et murets de soutènement

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

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UV.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux voies et emprises publiques existantes, les constructions et infrastructures nouvelles seront implantées à une distance :

- d'au moins 10 mètres de l'alignement actuel ou projeté,
- d'au moins 15 mètres de l'axe des routes départementales.

Toutefois, cette implantation pourra être différente dans le cas ci-après :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet,
- lorsque la configuration des lieux (topographie, végétation existante,...) l'impose et en cas de constructions existantes, pour des motifs d'intégration au site naturel ou urbain,
- dans le cas d'opérations groupées à usage d'activité et d'équipements liés à la recherche et la formation (bureaux, centre de recherche et de formation, etc.) afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

ARTICLE UV.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Toutefois, l'implantation des constructions pourra être différente dans les cas suivants :

- dans le cas d'opérations groupées à usage d'activité et d'équipements liés à la recherche et la formation (bureaux, centre de recherche et de formation, etc.) afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale,
- dans le cas de l'adossement d'un bâtiment nouveau en extension d'un bâtiment existant,
- lorsque la configuration des lieux (topographie, végétation existante,...) l'impose, pour des motifs d'intégration au site naturel ou urbain.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UV.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Non réglementé.

Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

ARTICLE UV.8 – QUALITE DES CONSTRUCTIONS

→ Dispositions générales

Il est rappelé que le permis de construire peut-être refusé 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 monumentales.

Les enrochements cyclopéens pour les soutènements sont interdits, à l'exception de ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

→ Implantation des constructions

Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes est étudié de façon à ne pas être la cause de terrassements importants bouleversant le terrain naturel et détruisant les plantations existantes.

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

Les bâtiments sont implantés de préférence selon un axe parallèle aux voies de circulation, soit par alignement de façades, soit par un alignement de pignons.

→ Volumétrie

Les constructions présentent une unité de volume et de composition. Les éventuelles annexes seront traitées en harmonie avec la construction principale.

La volumétrie doit exprimer clairement les fonctions de la construction (bureaux, espace de recherche, centre de formation, habitat, etc.). La linéarité des volumes de grande dimension devra être rompue par un traitement végétal d'arbres de hautes tiges.

→ Toitures et couvertures

Les toitures peuvent être en terrasse ou à plusieurs pentes et dans tous les cas répondre de la même qualité de recherche architecturale que les façades.

Dans le cas de **toitures-terrasses** :

- elles doivent être traitées avec des matériaux de qualité,
- elles doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé ou d'un traitement de type accessible pour 30% de leur surface de préférence en prolongement de locaux tels que bureaux, salles de réunion, salles de formation, etc.

Dans le cas des **toitures en pente**, elles doivent être recouvertes soit de tuiles rondes, soit de matériaux justifiés par la forme et la qualité de la recherche architecturale. Dans tous les cas la pente ne doit pas dépasser 35%.

Constructions en superstructure au-dessus de la couverture des bâtiments :

Elles sont regroupées en un seul volume bâti par tranche fonctionnelle de bâtiment.

A l'exception d'une tolérance de 1 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions sont totalement comprises dans la hauteur et doivent :

- soit être intégrées dans le volume dans le cas des toitures à pente,
- soit, dans le cas de toitures-terrasses être placées en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux façades sur espace public et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

→ Façades et ouvertures

Les couleurs vives sont interdites.

Les façades doivent s'harmoniser et permettre une insertion harmonieuse dans le paysage.

Une étude de coloration et de gamme chromatique des différents éléments du projet sera présentée lors de la demande de permis de construire.

Les façades donnant sur les voies principales ne sont pas des façades aveugles et les ouvertures créées feront l'objet d'un traitement architectural assurant l'harmonie des proportions du bâtiment.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec soin.

→ Matériaux

Le choix des matériaux doit être en harmonie avec le bâti et le paysage environnant.

Les annexes sont obligatoirement traitées avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

→ **Clôtures**

Voir les règles de l'article DG-1.18 des Dispositions Générales.

→ **Signalétique**

La signalétique devra être conforme aux dispositions du Règlement Local de Publicité en vigueur.

→ **Performances énergétiques et environnementales**

Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable (bâtiments de type HQE, BBC, bioclimatique, passif, utilisation d'énergies renouvelables...).

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies est autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans le site et que les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatique) soient intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.

Pour les constructions neuves, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Pour le bâti ancien, ces équipements ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public.

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

→ **Divers dont installations techniques**

- Les lignes électriques et téléphoniques seront obligatoirement enterrées.

ARTICLE UV.9 – QUALITE DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

→ **Coefficient de jardin**

60% au moins de la superficie totale du terrain doit être non-imperméabilisée et végétalisée.

→ **Aménagement des espaces extérieurs**

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain,
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées,
- La création de surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et de ses usagers,
- Les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions édapho-climatiques ainsi que les espèces caduques. Les espèces particulièrement allergènes doivent être évitées (cf. annexe n°3 – « Palettes végétales » de la CASA),
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol,

- Le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments privilégiera les espèces à feuilles caduques,
 - Les arbres devront être regroupés en bosquet quand leur espèce le permet,
 - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre pour deux aires de stationnement.
- **Les éléments paysagers à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage**

Voir les règles de l'article DG-3.2 des Dispositions Générales.

Stationnement

ARTICLE UV.10 – STATIONNEMENT

Voir les règles de l'article DG-1.19 des Dispositions Générales

→ **Dispositions particulières**

- 70% des nouvelles places de stationnement doivent être réalisées sous emprise, sous dalle ou en silo,
- Toutes les nouvelles places de stationnement à l'air libre doivent être perméables.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UV.11 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir les règles de l'article DG-1.21 des dispositions générales.

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules automobiles ne peut prendre accès sur une piste cyclable, les pistes de défense de la forêt contre les incendies, les sentiers touristiques.

ARTICLE UV.12 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

→ **Eau potable**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Eaux usées**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Eaux pluviales**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Réseaux câblés**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Communications électroniques**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Défense incendie**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

Partie intégrante de la technopole de Sophia-Antipolis, la zone UW correspond à des secteurs de mixité des fonctions urbaines, destinés à l'accueil de logements, de services, de commerces, de bureaux, d'activités liées à la recherche, d'activités tertiaires, de l'habitat, de loisirs, d'hébergement hôtelier et aux équipements collectifs.

DIVISION EN SOUS-ZONES

La zone UW comporte deux sous-zones et 4 sous-secteurs :

- Une sous-zone UWa destinée à accueillir les constructions à usage d'activités de recherche et d'activités tertiaires ainsi que les commerces, les services, les constructions à usage d'habitation des étudiants, chercheurs et enseignants et les installations qui leur sont nécessaires (résidence services, ...),
- Une sous-zone UWl destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation et des équipements collectifs. Il comprend quatre sous-secteurs déterminés en fonction de la forme urbaine :
 - o Les sous-secteurs UWl1 et UWl3 offrent une mixité entre habitat collectif et habitat individuel
 - o Le sous-secteur UWl2 concerne essentiellement le développement d'un habitat collectif
 - o Le sous-secteur UWl4 concerne essentiellement le développement d'un l'habitat individuel
-

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

- OAP « Qualité des aménagements et constructions »,
- OAP « Trame verte et bleue ».

Cf. pièce « OAP » du PLU.

ARTICULATION DU REGLEMENT ECRIT AVEC LE REGLEMENT GRAPHIQUE

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie :

- des emplacements réservés, dont des emplacements réservés établis au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements,
- un linéaire commercial à préserver au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme,
- des espaces boisés classés soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme
- des éléments de patrimoine ou de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme,
- des éléments à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme,
- un périmètre de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme.

Cf. dispositions générales du présent règlement (articles DG-3.2 et DG-3.3).

Cf. pièce « prescriptions spéciales » du PLU.

RISQUES

Voir les règles du Chapitre 2 des dispositions générales.

Dans les secteurs concernés par des Plans de Prévention des Risques approuvés, les règlements des PPR annexés s'imposent.

En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UW.1 – CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

a) Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones :

- les destinations et sous-destinations **interdites**, **autorisées** ou **autorisées sous conditions** dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de constructions existantes.

		UWa	UWI
Destination	Exploitation agricole ou forestière		
<i>Sous-destinations</i>	<i>Exploitation agricole</i>	Interdites	Interdites
	<i>Exploitation forestière</i>		
Destination	Habitation		
<i>Sous-destinations</i>	<i>Logement</i>	Autorisées	Autorisées
	<i>Hébergement</i>	Autorisées	Autorisées
Destination	Commerce et activités de service		
<i>Sous-destinations</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Autorisées	Interdites
	<i>Restauration</i>	Autorisées	Interdites
	<i>Commerce de gros</i>	Interdites	Interdites
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	Autorisées	Autorisées
	<i>Hôtels</i>	Interdites	Interdites
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	Interdites	Interdites
	<i>Cinéma</i>	Interdites	Interdites
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics		
<i>Sous-destinations</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.d	Autorisées sous conditions cf. article 1.d
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.d	Autorisées sous conditions cf. article 1.d
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et action sociale</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.d	Autorisées sous conditions cf. article 1.d
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.d	Interdites
	<i>Équipements sportifs</i>	Interdites	Autorisées sous conditions cf. article 1.d
	<i>Lieux de culte</i>	Interdites	Interdites
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.d	Autorisées sous conditions cf. article 1.d
Destination	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire		
<i>Sous-destinations</i>	<i>Industrie</i>	Interdites	Interdites
	<i>Entrepôt</i>	Interdites	Interdites
	<i>Bureau</i>	Autorisées	Interdites
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Interdites	Interdites
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Interdites	Interdites

- les autres constructions, usages et affectations des sols **interdits**, **autorisés** ou **autorisés sous conditions**.

Autres constructions, activités, usages et affectations des sols	UWa	UWI
Dépôts de véhicules	Interdits	
Stationnement de caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes, la création d'aires d'accueil des gens du voyage	Interdits	
Remblais, dépôts de matériaux et autres dépôts de toute nature en plein air	Interdits	
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Autorisés sous conditions cf. article 1.e	Interdits
Affouillements et exhaussements du sol	Autorisés sous conditions cf. article 1.f	

- b) **En outre, sont autorisés** les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits, ni admis sous condition par l'article 1.a.

Sont également autorisés les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments de patrimoine ou de paysage identifiés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

- c) Dans toute la sous-zone UWa, il est défini que tout local, situé en rez-de-chaussée, actuellement dédié à du commerce ou des services ne pourra pas faire l'objet d'un changement de destination, sauf vers les sous-destinations suivantes : artisanat, commerce de détail et restauration, conformément à l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme : « Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. ».

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

- d) Sont admises les constructions et installations destinées à des équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants et qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances.
- e) Sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, satisfaisant à l'ensemble des conditions suivantes :
- qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement,
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants,
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances,
 - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.

La modernisation des installations classées existantes est autorisée sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

- f) Sont admis les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés dans la zone, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

ARTICLE UW.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les emplacements réservés établis au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme identifiés sur le document graphique, les programmes de logements en construction neuve ou en changement de destination devront satisfaire les objectifs fixés dans la liste des emplacements réservés pour mixité sociale (cf. pièce 6 du présent PLU).

En application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, tout programme de 10 logements collectifs ou plus comprend au moins 30 % de logements locatifs sociaux (tels que définis par la réglementation en vigueur). Ce pourcentage est réparti à l'échelle de l'opération de construction ou d'aménagement d'ensemble.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Implantation et volumétrie des constructions

ARTICLE UW.3 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

UWa

Non réglementé.

UWI1

L'emprise au sol maximale de la totalité des constructions est inférieure ou égale à **50%**.

UWI2

L'emprise au sol maximale de la totalité des constructions est inférieure ou égale à **35%**.

UWI3

L'emprise au sol maximale de la totalité des constructions est inférieure ou égale à **40%**.

UWI4

L'emprise au sol maximale de la totalité des constructions est inférieure ou égale à **30%**.

ARTICLE UW.4 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UWa

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 10 mètres à l'égout du toit et R+2 ou celle du plus haut des bâtiments mitoyens les plus élevés en cas de continuité d'immeubles existants. Toutefois, pour des raisons architecturales, la hauteur pourra être dépassée sur 20% de l'emprise bâtie, sans dépasser la côte NGF 132.

UWI1

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 10 mètres à l'égout du toit et R+2 ou celle du plus haut des bâtiments mitoyens les plus élevés en cas de continuité d'immeubles existants.

UWI2

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 13 mètres à l'égout du toit et R+3 ou celle du plus haut des bâtiments mitoyens les plus élevés en cas de continuité d'immeubles existants.

UWI3

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et R+1 ou celle du plus haut des bâtiments mitoyens les plus élevés en cas de continuité d'immeubles existants, avec une tolérance de 3 mètres sur 20% de l'emprise bâtie, sans dépasser la cote NGF 150.

Une possibilité de surélévation à 9 mètres et R+2 de la hauteur absolue est autorisée à condition d'être partielle (50% maximum de l'emprise du dernier niveau de la construction) et en retrait par rapport à la façade (principe de logements en attique). Dans ce cas la hauteur frontale ne pourra excéder 12 mètres sans dépasser la cote NGF 150.

UWI4

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et R+1 ou celle du plus haut des bâtiments mitoyens les plus élevés en cas de continuité d'immeubles existants.

Une possibilité de surélévation à 9 mètres et R+2 de la hauteur absolue est autorisée à condition d'être partielle (50% maximum de l'emprise du dernier niveau de la construction) et en retrait par rapport à la façade (principe de logements en attique). Dans ce cas la hauteur frontale ne pourra excéder 12 mètres.

Talus et murets de soutènement

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

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UW.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux voies et emprises publiques existantes (ou futures s'il est prévu un emplacement réservé), les constructions et infrastructures nouvelles seront implantées à une distance :

- d'au moins 5 mètres de l'alignement actuel ou projeté en UWa,
- d'au moins 6 mètres de l'alignement actuel ou projeté dans toutes les zones UWI,
- d'au moins 10 mètres de l'axe de l'avenue de Roumanille,
- d'au moins 15 mètres de l'axe des routes départementales.

Toutefois, cette implantation pourra être différente dans le cas ci-après :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet,
- lorsque la configuration des lieux (topographie, végétation existante,...) l'impose et en cas de constructions existantes, pour des motifs d'intégration au site naturel ou urbain,

- dans le cas d'opérations groupées à usage d'activité et d'équipements liés à la recherche et la formation (bureaux, centre de recherche et de formation, etc.) afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

ARTICLE UW.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En UWa

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

Dans les sous-secteurs UW1, UW2, UW3

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et au minimum à 8 mètres des limites séparatives.

En UW4

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

Pour tous les sous-secteurs :

Toutefois, l'implantation des constructions pourra être différente dans les cas suivants :

- dans le cas d'opérations groupées à usage d'activité et d'équipements liés à la recherche et la formation (bureaux, centre de recherche et de formation, etc.) afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale,
- dans le cas de l'adossement d'un bâtiment nouveau en extension d'un bâtiment existant,
- lorsque la configuration des lieux (topographie, végétation existante,...) l'impose, pour des motifs d'intégration au site naturel ou urbain.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UW.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Non réglementé.

ARTICLE UW.8 – QUALITE DES CONSTRUCTIONS

→ Dispositions générales

Il est rappelé que le permis de construire peut-être refusé 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 monumentales.

Les enrochements cyclopéens pour les soutènements sont interdits, à l'exception de ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

→ Implantation des constructions

Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes est étudié de façon à ne pas être la cause de terrassements importants bouleversant le terrain naturel et détruisant les plantations existantes.

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

Les bâtiments sont implantés de préférence selon un axe parallèle aux voies de circulation, soit par alignement de façades, soit par un alignement de pignons.

→ Volumétrie

Les constructions présentent une unité de volume et de composition. Les éventuelles annexes seront traitées en harmonie avec la construction principale.

La volumétrie doit exprimer clairement les fonctions de la construction (bureaux, espace de recherche, centre de formation, habitat, etc.). La linéarité des volumes de grande dimension devra être rompue par un traitement végétal d'arbres de hautes tiges.

→ Toitures et couvertures

Les toitures peuvent être en terrasse ou à plusieurs pentes et dans tous les cas répondre de la même qualité de recherche architecturale que les façades.

Dans le cas de **toitures-terrasses** :

- Elles doivent être traitées avec des matériaux de qualité,
- Elles doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé ou d'un traitement de type accessible pour 30% de leur surface de préférence en prolongement de locaux tels que bureaux, salles de réunion, salles de formation, etc.

Dans le cas des **toitures en pente**, elles doivent être recouvertes soit de tuiles rondes, soit de matériaux justifiés par la forme et la qualité de la recherche architecturale. Dans tous les cas la pente ne doit pas dépasser 35%.

Constructions en superstructure au-dessus de la couverture des bâtiments :

Elles sont regroupées en un seul volume bâti par tranche fonctionnelle de bâtiment.

A l'exception d'une tolérance de 1 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions sont totalement comprises dans la hauteur et doivent :

- soit être intégrées dans le volume dans le cas des toitures à pente,
- soit, dans le cas de toitures-terrasses être placées en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux façades sur espace public et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

→ **Façades et ouvertures**

Les couleurs vives sont interdites.

Les façades doivent s'harmoniser et permettre une insertion harmonieuse dans le paysage.

Une étude de coloration et de gamme chromatique des différents éléments du projet sera présentée lors de la demande de permis de construire.

Les façades donnant sur les voies principales ne sont pas des façades aveugles et les ouvertures créées feront l'objet d'un traitement architectural assurant l'harmonie des proportions du bâtiment.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec soin.

→ **Matériaux**

Le choix des matériaux doit être en harmonie avec le bâti et le paysage environnant.

Les annexes sont obligatoirement traitées avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

→ **Clôtures**

Voir les règles de l'article DG-1.18 des Dispositions Générales.

→ **Signalétique**

La signalétique devra être conforme aux dispositions du Règlement Local de Publicité en vigueur.

→ **Performances énergétiques et environnementales**

Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable (bâtiments de type HQE, BBC, bioclimatique, passif, utilisation d'énergies renouvelables...).

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies est autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans le site et que les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatique) soient intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.

Pour les constructions neuves, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Pour le bâti ancien, ces équipements ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public.

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

→ **Divers dont installations techniques**

- Les lignes électriques et téléphoniques seront obligatoirement enterrées.

ARTICLE UW.9 – QUALITE DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

→ **Coefficient de jardin**

UWa

40% au moins de la superficie totale du terrain doit être non-imperméabilisée et végétalisée.

UWI1

30% au moins de la superficie totale du terrain doit être non-imperméabilisée et végétalisée.

En UW12

45% au moins de la superficie totale du terrain doit être non-imperméabilisée et végétalisée.

En UW13

40% au moins de la superficie totale du terrain doit être non-imperméabilisée et végétalisée.

UWI4

50% au moins de la superficie totale du terrain doivent être non-imperméabilisés et végétalisés.

→ **Aménagement des espaces extérieurs**

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain,
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées,
- La création de surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et de ses usagers ;
- Les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions édapho-climatiques ainsi que les espèces caduques. Les espèces particulièrement allergènes doivent être évitées (cf. annexe n°3 – « Palettes végétales » de la CASA),
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol,
- Le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments privilégiera les espèces à feuilles caduques,
- Les arbres devront être regroupés en bosquet quand leur espèce le permet,
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre pour deux aires de stationnement ;

→ **Les éléments paysagers à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage**

Voir les règles de l'article DG-3.2 des Dispositions Générales.

ARTICLE UW.10 – STATIONNEMENT

Voir les règles de l'article DG-1.19 des Dispositions Générales

→ **Dispositions particulières**

- 70% des nouvelles places de stationnement doivent être réalisées sous emprise, sous dalle ou en silo,
- Toutes les nouvelles places de stationnement à l'air libre doivent être perméables.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UW.11 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir les règles de l'article DG-1.21 des dispositions générales.

ARTICLE UW.12 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

→ **Eau potable**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Eaux usées**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Eaux pluviales**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Réseaux câblés**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Communications électroniques**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Défense incendie**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

Partie intégrante de la technopole de Sophia Antipolis, la zone UX est principalement destinée à l'accueil d'activités tertiaires, d'enseignement et de formation, d'hébergement lié aux activités de formation et d'enseignement, ainsi que les équipements de sport et de loisirs, des hôtels et hébergement liés aux activités de sport et loisirs, des équipements collectifs (éducatifs, socio-culturels, sportifs). Le logement y est autorisé sous conditions.

Elle est composée de deux sous-zones en fonction des destinations.

DIVISION EN SOUS-ZONES

La zone UX comporte deux sous-zones :

- UXa : principalement destinée à l'accueil d'activités tertiaires, d'enseignement et de formation, d'équipements de sport et de loisirs, d'hôtels et d'hébergement touristique liés aux activités de sport et loisirs, et d'équipements collectifs. Le logement y est autorisé sous conditions.
- UXb : principalement destinée à l'accueil d'activités tertiaires, de bureaux, d'enseignement et de formation, et d'équipements collectifs (collège).

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

- OAP « Qualité des aménagements et constructions »,
- OAP « Trame verte et bleue ».

Cf. pièce « OAP » du PLU.

ARTICULATION DU REGLEMENT ECRIT AVEC LE REGLEMENT GRAPHIQUE

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie :

- des emplacements réservés établis au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements,
- des espaces boisés classés soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme,
- des éléments de patrimoine ou de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme,
- des éléments à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

RISQUES

Voir les règles du Chapitre 2 des dispositions générales.

Dans les secteurs concernés par des Plans de Prévention des Risques approuvés, les règlements des PPR annexés s'imposent.

En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UX.1 – CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

a) Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones :

- les destinations et sous-destinations **interdites**, **autorisées** ou **autorisées sous conditions** dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de constructions existantes.

		UXa	UXb
Destination	Exploitation agricole ou forestière		
<i>Sous-destinations</i>	<i>Exploitation agricole</i>	Interdites	Interdites
	<i>Exploitation forestière</i>		
Destination	Habitation		
<i>Sous-destinations</i>	<i>Logement</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.c	Interdites
	<i>Hébergement</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.d	Interdites
Destination	Commerce et activités de service		
<i>Sous-destinations</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Interdites	Interdites
	<i>Restauration</i>	Autorisées	Interdites
	<i>Commerce de gros</i>	Interdites	Interdites
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	Autorisées	Autorisées
	<i>Hôtels</i>	Autorisées	Interdites
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	Autorisées	Interdites
	<i>Cinéma</i>	Interdites	Interdites
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics		
<i>Sous-destinations</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.e	Autorisées sous conditions cf. article 1.e
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</i>	Autorisées	Autorisées
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et action sociale</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.e	Autorisées sous conditions cf. article 1.e
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	Interdites	Interdites
	<i>Équipements sportifs</i>	Autorisées	Interdites
	<i>Lieux de culte</i>	Interdites	Interdites
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.e	Autorisées sous conditions cf. article 1.e
Destination	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire		
<i>Sous-destinations</i>	<i>Industrie</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.f	Interdites
	<i>Entrepôt</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.f	Interdites
	<i>Bureau</i>	Autorisées	Autorisées

	Centre de congrès et d'exposition	Interdites	Interdites
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdites	Interdites

- les autres constructions, usages et affectations des sols **interdits**, **autorisés** ou **autorisés sous conditions**.

Autres constructions, activités, usages et affectations des sols	UXa	UXb
Dépôts de véhicules	Interdits	
Stationnement de caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes, la création d'aires d'accueil des gens du voyage	Interdits	
Remblais, dépôts de matériaux et autres dépôts de toute nature en plein air	Interdits	
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Autorisés sous conditions cf. article 1.g	
Affouillements et exhaussements du sol	Autorisés sous conditions cf. article 1.h	

- b) **En outre, sont autorisés** les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits, ni admis sous condition par l'article 1.a.

Sont également autorisés les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments de patrimoine ou de paysage identifiés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

- c) Sauf dans les secteurs concernés par des emplacements réservés de mixité sociale où sont autorisés les programmes de logements locatifs sociaux, sont uniquement admises les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone. Ces constructions à usage d'habitation devront être intégrées dans un bâtiment autorisé, et à raison d'un logement par parcelle et dans la limite de 5% de la SP autorisée.

Aucun changement de destination d'une construction existante pour du logement n'est autorisé.

- d) Sont admises uniquement les réhabilitations et extensions des structures d'hébergement déjà autorisées.
- e) Sont admises les constructions et installations destinées à des équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition :
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants,
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances.
- f) Sont admises les constructions et installations destinées à des activités industrielles et d'entrepôts à condition :
- d'être directement liées aux activités de recherche,
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants,
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances.
- g) Sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, satisfaisant à l'ensemble des conditions suivantes :
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants,
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances,

- que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.

La modernisation des installations classées existantes est autorisée sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

- h) Sont admis les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés dans la zone, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

ARTICLE UX.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Un emplacement réservé établi au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme identifié sur le document graphique est prévue en UXa : les programmes de logements en construction neuve ou en changement de destination devront satisfaire les objectifs fixés dans la liste des emplacements réservés de mixité sociale (cf. pièce 6 du présent PLU).

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Implantation et volumétrie des constructions

ARTICLE UX.3 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UX.4 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 10 mètres à l'égout du toit, avec une tolérance à 12,5 mètres sur 20% de l'emprise bâtie, ou celle du plus haut des bâtiments mitoyens les plus élevés en cas de continuité d'immeubles existants.

Talus et murets de soutènement

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

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UX.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux voies et emprises publiques existantes (ou futures s'il est prévu un emplacement réservé), les constructions et infrastructures nouvelles seront implantées à une distance :

- d'au moins 8 mètres de l'alignement actuel ou projeté,
- d'au moins 15 mètres de l'axe des routes départementales.

Toutefois, cette implantation pourra être différente dans les cas ci-après :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet,
- lorsque la configuration des lieux (topographie, végétation existante,...) l'impose et en cas de constructions existantes, pour des motifs d'intégration au site naturel ou urbain,
- dans le cas d'opérations groupées à usage d'activité et d'équipements liés à la recherche et la formation (bureaux, centre de recherche et de formation, etc.) afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

ARTICLE UX.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En UXa

Les bâtiments doivent s'implanter au minimum à une distance de 5 mètres des limites séparatives.

En UXb

Les bâtiments doivent s'implanter au minimum à une distance de 8 mètres des limites séparatives.

Toutefois, l'implantation des constructions pourra être différente dans les cas suivants :

- dans le cas d'opérations groupées à usage d'activité et d'équipements liés à la recherche et la formation (bureaux, centre de recherche et de formation, etc.) afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale,
- dans le cas de l'adossement d'un bâtiment nouveau en extension d'un bâtiment existant,
- lorsque la configuration des lieux (topographie, végétation existante,...) l'impose, pour des motifs d'intégration au site naturel ou urbain.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UX.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Non réglementé.

Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

ARTICLE UX.8 – QUALITE DES CONSTRUCTIONS

→ **Dispositions générales**

Il est rappelé que le permis de construire peut-être refusé 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 monumentales.

Les enrochements cyclopéens pour les soutènements sont interdits, à l'exception de ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

→ **Implantation des constructions**

Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes est étudié de façon à ne pas être la cause de terrassements importants bouleversant le terrain naturel et détruisant les plantations existantes.

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

Les bâtiments sont implantés de préférence selon un axe parallèle aux voies de circulation, soit par alignement de façades, soit par un alignement de pignons.

→ **Volumétrie**

Les constructions présentent une unité de volume et de composition. Les éventuelles annexes seront traitées en harmonie avec la construction principale.

La volumétrie doit exprimer clairement les fonctions de la construction (bureaux, espace de recherche, centre de formation, habitat, etc.). La linéarité des volumes de grande dimension devra être rompue par un traitement végétal d'arbres de hautes tiges.

→ **Toitures et couvertures**

Les toitures peuvent être en terrasse ou à plusieurs pentes et dans tous les cas répondre de la même qualité de recherche architecturale que les façades.

Dans le cas de **toitures-terrasses** :

- Elles doivent être traitées avec des matériaux de qualité,
- Elles doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé ou d'un traitement de type accessible pour 30% de leur surface de préférence en prolongement de locaux tels que bureaux, salles de réunion, salles de formation, etc.,

Dans le cas des **toitures en pente**, elles doivent être recouvertes soit de tuiles rondes, soit de matériaux justifiés par la forme et la qualité de la recherche architecturale. Dans tous les cas la pente ne doit pas dépasser 35%.

Constructions en superstructure au-dessus de la couverture des bâtiments :

Elles sont regroupées en un seul volume bâti par tranche fonctionnelle de bâtiment.

A l'exception d'une tolérance de 1 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions sont totalement comprises dans la hauteur et doivent :

- soit être intégrées dans le volume dans le cas des toitures à pente,
- soit, dans le cas de toitures-terrasses être placées en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux façades sur espace public et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

→ **Façades et ouvertures**

Les couleurs vives sont interdites.

Les façades doivent s'harmoniser et permettre une insertion harmonieuse dans le paysage.

Une étude de coloration et de gamme chromatique des différents éléments du projet sera présentée lors de la demande de permis de construire.

Les façades donnant sur les voies principales ne sont pas des façades aveugles et les ouvertures créées feront l'objet d'un traitement architectural assurant l'harmonie des proportions du bâtiment.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec soin.

→ **Matériaux**

Le choix des matériaux doit être en harmonie avec le bâti et le paysage environnant.

Les annexes sont obligatoirement traitées avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

→ **Clôtures**

Voir les règles de l'article DG-1.18 des Dispositions Générales.

→ **Signalétique**

La signalétique devra être conforme aux dispositions du Règlement Local de Publicité en vigueur.

→ **Performances énergétiques et environnementales**

Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable (bâtiments de type HQE, BBC, bioclimatique, passif, utilisation d'énergies renouvelables...).

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies est autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans le site et que les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatique) soient intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.

Pour les constructions neuves, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Pour le bâti ancien, ces équipements ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public.

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

→ **Divers dont installations techniques**

- Les lignes électriques et téléphoniques seront obligatoirement enterrées.

→ **Les éléments paysagers à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage**

Voir les règles de l'article DG-3.2 des Dispositions Générales.

ARTICLE UX.9 – QUALITE DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

→ **Coefficient de jardin**

60% au moins de la superficie totale du terrain doit être non-imperméabilisée et végétalisée.

→ **Aménagement des espaces extérieurs**

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain,
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées,

- La création de surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et de ses usagers ;
- Les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions édapho-climatiques ainsi que les espèces caduques. Les espèces particulièrement allergènes doivent être évitées (cf. annexe n°3 – « Palettes végétales » de la CASA),
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol,
- Le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments privilégiera les espèces à feuilles caduques,
- Les arbres devront être regroupés en bosquet quand leur espèce le permet,
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre pour deux aires de stationnement.

Stationnement

ARTICLE UX.10 – STATIONNEMENT

Voir les règles de l'article DG-1.19 des Dispositions Générales

→ **Dispositions particulières**

- 70% des nouvelles places de stationnement doivent être réalisées sous emprise, sous dalle ou en silo,
- Toutes les nouvelles places de stationnement à l'air libre doivent être perméables.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UX.11 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir les règles de l'article DG-1.21 des dispositions générales.

ARTICLE UX.12 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

→ **Eau potable**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Eaux usées**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Eaux pluviales**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Réseaux câblés**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Communications électroniques**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Défense incendie**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

ZONE UY

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

Elle est composée de deux sous-zones, UYa et UYb, qui se distinguent par leur localisation et/ou par la destination ou les hauteurs maximales des constructions autorisées.

DIVISION EN SOUS-ZONES

La zone UY comporte deux sous-zones :

- UYa : principalement destinée à l'accueil d'activités tertiaires, de services et de recherche, d'enseignement, de formation et de séminaires, la zone accueille également de l'hébergement directement lié aux activités autorisées,
- UYb : principalement destinée à l'accueil d'activités tertiaires, de services et de recherche, d'enseignement, de formation et de séminaires, la zone accueille également des constructions agricoles et horticoles.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

- OAP « Qualité des aménagements et constructions »,
- OAP « Trame verte et bleue ».

Cf. pièce « OAP » du PLU.

ARTICULATION DU REGLEMENT ECRIT AVEC LE REGLEMENT GRAPHIQUE

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie :

- des emplacements réservés,
- des espaces boisés classés soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme,
- des éléments de patrimoine ou de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme,
- des éléments à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Cf. dispositions générales du présent règlement (articles DG-3.2 et DG-3.3).

Cf. pièce « prescriptions spéciales » du PLU.

RISQUES

Voir les règles du Chapitre 2 des dispositions générales.

Dans les secteurs concernés par des Plans de Prévention des Risques approuvés, les règlements des PPR annexés s'imposent.

En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UY.1 – CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

a) Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones :

- les destinations et sous-destinations **interdites**, **autorisées** ou **autorisées sous conditions** dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de constructions existantes.

		UYa	UYb
Destination	Exploitation agricole ou forestière		
<i>Sous-destinations</i>	<i>Exploitation agricole</i>	Interdites	Autorisées sous conditions cf. article 1.c
	<i>Exploitation forestière</i>		Interdites
Destination	Habitation		
<i>Sous-destinations</i>	<i>Logement</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.d	Autorisées sous conditions cf. article 1.d
	<i>Hébergement</i>	Interdites	Interdites
Destination	Commerce et activités de service		
<i>Sous-destinations</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Interdites	Interdites
	<i>Restauration</i>	Interdites	Interdites
	<i>Commerce de gros</i>	Interdites	Interdites
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	Interdites	Interdites
	<i>Hôtels</i>	Interdites	Interdites
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	Interdites	Interdites
	<i>Cinéma</i>	Interdites	Interdites
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics		
<i>Sous-destinations</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</i>	Autorisées	Autorisées
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.e	Autorisées sous conditions cf. article 1.e
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et action sociale</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.e	Autorisées sous conditions cf. article 1.e
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	Interdites	Interdites
	<i>Équipements sportifs</i>	Interdites	Interdites
	<i>Lieux de culte</i>	Interdites	Interdites
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Interdites	Interdites
Destination	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire		
<i>Sous-destinations</i>	<i>Industrie</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.f	Autorisées sous conditions cf. article 1.f
	<i>Entrepôt</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.f	Autorisées sous conditions cf. article 1.f
	<i>Bureau</i>	Autorisées	Autorisées
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Autorisées	Interdites
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Interdites	Interdites

- les autres constructions, usages et affectations des sols **interdits**, **autorisés** ou **autorisés sous conditions**.

Autres constructions, activités, usages et affectations des sols	UYa	UYb
Dépôts de véhicules	Interdits	Interdits
Stationnement de caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes, la création d'aires d'accueil des gens du voyage	Interdits	Interdits
Remblais, dépôts de matériaux et autres dépôts de toute nature en plein air	Interdits	Interdits
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Autorisés sous conditions cf. article 1.g	Autorisés sous conditions cf. article 1.g
Affouillements et exhaussements du sol	Autorisés sous conditions cf. article 1.h	Autorisés sous conditions cf. article 1.h

- b) **En outre, sont autorisés** les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits, ni admis sous condition par l'article 1.a.

Sont également autorisés les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments de patrimoine ou de paysage identifiés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

- c) Sont admises les constructions et installations destinées à des activités agricoles, dont les serres, à condition :
- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
 - qu'elles ne présentent pas de risques, de nuisances pour le voisinage, pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- d) Sont uniquement admises les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone. Ces constructions à usage d'habitation devront être intégrées dans un bâtiment autorisé, et à raison d'un logement par parcelle et dans la limite de 5% de la SP autorisée.
- e) Sont admises les constructions et installations destinées à des équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition :
- qu'elles soient directement liées à une activité d'enseignement, de formation, de recherche, ou de traitement et valorisation des déchets verts ,
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants et qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances.
- f) Sont admises les constructions et installations à usage industriel et d'entrepôt à condition :
- d'être directement liées aux activités de recherche et aux activités agricoles autorisées dans la zone UYb,
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants,
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances.
- g) Sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, satisfaisant à l'ensemble des conditions suivantes :
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants,
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances,

- que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.

La modernisation des installations classées existantes est autorisée sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

- h) Sont admis les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés dans la zone, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

ARTICLE UY.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Sans objet.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Implantation et volumétrie des constructions

ARTICLE UY.3 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UY.4 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En UYa

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 9 mètres à l'égout du toit avec une tolérance à 12,5 mètres sur 20% de l'emprise bâtie, ou celle du plus haut des bâtiments mitoyens les plus élevés en cas de continuité d'immeubles existants.

En UYb

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 7 mètres à l'égout du toit, ou celle du plus haut des bâtiments mitoyens les plus élevés en cas de continuité d'immeubles existants.

Talus et murets de soutènement

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

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UY.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux voies et emprises publiques existantes (ou futures s'il est prévu un emplacement réservé), les constructions et infrastructures nouvelles seront implantées à une distance :

- d'au moins 8 mètres de l'alignement actuel ou projeté,
- d'au moins 15 mètres de l'axe des routes départementales.

Toutefois, cette implantation pourra être différente dans le cas ci-après :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet,
- lorsque la configuration des lieux (topographie, végétation existante,...) l'impose et en cas de constructions existantes, pour des motifs d'intégration au site naturel ou urbain,
- dans le cas d'opérations groupées à usage d'activité et d'équipements liés à la recherche et la formation (bureaux, centre de recherche et de formation, etc.) afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

ARTICLE UY.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter au minimum à une distance de 5 mètres des limites séparatives.

Toutefois, l'implantation des constructions pourra être différente dans les cas suivants :

- dans le cas d'opérations groupées à usage d'activité et d'équipements liés à la recherche et la formation (bureaux, centre de recherche et de formation, etc.) afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale,
- dans le cas de l'adossement d'un bâtiment nouveau en extension d'un bâtiment existant,
- lorsque la configuration des lieux (topographie, végétation existante,...) l'impose, pour des motifs d'intégration au site naturel ou urbain.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UY.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Non réglementé.

ARTICLE UY.8 – QUALITE DES CONSTRUCTIONS

→ Dispositions générales

Il est rappelé que le permis de construire peut-être refusé 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 monumentales.

Les enrochements cyclopéens pour les soutènements sont interdits, à l'exception de ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

→ Implantation des constructions

Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes est étudié de façon à ne pas être la cause de terrassements importants bouleversant le terrain naturel et détruisant les plantations existantes.

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

Les bâtiments sont implantés de préférence selon un axe parallèle aux voies de circulation, soit par alignement de façades, soit par un alignement de pignons.

→ Volumétrie

Les constructions présentent une unité de volume et de composition. Les éventuelles annexes seront traitées en harmonie avec la construction principale.

La volumétrie doit exprimer clairement les fonctions de la construction (bureaux, espace de recherche, centre de formation, habitat, etc.). La linéarité des volumes de grande dimension devra être rompue par un traitement végétal d'arbres de hautes tiges.

→ Toitures et couvertures

Les toitures peuvent être en terrasse ou à plusieurs pentes et dans tous les cas répondre de la même qualité de recherche architecturale que les façades.

Dans le cas de **toitures-terrasses** :

- Elles doivent être traitées avec des matériaux de qualité,
- Elles doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé ou d'un traitement de type accessible pour 30% de leur surface de préférence en prolongement de locaux tels que bureaux, salles de réunion, salles de formation, etc.

Dans le cas des **toitures en pente**, elles doivent être recouvertes soit de tuiles rondes, soit de matériaux justifiés par la forme et la qualité de la recherche architecturale. Dans tous les cas la pente ne doit pas dépasser 35%.

Constructions en superstructure au-dessus de la couverture des bâtiments :

Elles sont regroupées en un seul volume bâti par tranche fonctionnelle de bâtiment.

A l'exception d'une tolérance de 1 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions sont totalement comprises dans la hauteur et doivent :

- soit être intégrées dans le volume dans le cas des toitures à pente,
- soit, dans le cas de toitures-terrasses être placées en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux façades sur espace public et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

→ **Façades et ouvertures**

Les couleurs vives sont interdites.

Les façades doivent s'harmoniser et permettre une insertion harmonieuse dans le paysage.

Une étude de coloration et de gamme chromatique des différents éléments du projet sera présentée lors de la demande de permis de construire.

Les façades donnant sur les voies principales ne sont pas des façades aveugles et les ouvertures créées feront l'objet d'un traitement architectural assurant l'harmonie des proportions du bâtiment.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec soin.

→ **Matériaux**

Le choix des matériaux doit être en harmonie avec le bâti et le paysage environnant.

Les annexes sont obligatoirement traitées avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

→ **Clôtures**

Voir les règles de l'article DG-1.18 des Dispositions Générales.

→ **Signalétique**

La signalétique devra être conforme aux dispositions du Règlement Local de Publicité en vigueur.

→ **Performances énergétiques et environnementales**

Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable (bâtiments de type HQE, BBC, bioclimatique, passif, utilisation d'énergies renouvelables...).

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies est autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans le site et que les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatique) soient intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.

Pour les constructions neuves, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Pour le bâti ancien, ces équipements ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public.

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

→ **Divers dont installations techniques**

- Les lignes électriques et téléphoniques seront obligatoirement enterrées.

ARTICLE UY.9 – QUALITE DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

→ **Coefficient de jardin**

60% au moins de la superficie totale du terrain doit être non-imperméabilisée et végétalisée.

→ **Aménagement des espaces extérieurs**

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain,
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées,
- La création de surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et de ses usagers ;
- Les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions édapho-climatiques ainsi que les espèces caduques. Les espèces particulièrement allergènes doivent être évitées (cf. annexe n°3 – « Palettes végétales » de la CASA),
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol,
- Le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments privilégiera les espèces à feuilles caduques,
- Les arbres devront être regroupés en bosquet quand leur espèce le permet,
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre pour deux aires de stationnement,

Stationnement

ARTICLE UY.10 – STATIONNEMENT

Voir les règles de l'article DG-1.19 des Dispositions Générales

→ **Dispositions particulières**

- 70% des nouvelles places de stationnement doivent être réalisées sous emprise, sous dalle ou en silo,
- Toutes les nouvelles places de stationnement à l'air libre doivent être perméables.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UY.11 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir les règles de l'article DG-1.21 des dispositions générales.

ARTICLE UY.12 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

→ **Eau potable**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Eaux usées**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Eaux pluviales**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Réseaux câblés**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Communications électroniques**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Défense incendie**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

Les zones agricoles correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seules sont autorisées en zone agricole les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, ou à des services publics.

DIVISION EN SOUS-ZONES

La zone A comporte deux sous-zones :

- Ae : secteur correspondant à une zone agricole destinée à recevoir en complément et de façon très limitée des équipements publics liés à l'accueil du public (espace pédagogique) sur le secteur de Saint-Eloi,
- Ap : secteur des Aspres à protéger en raison de son caractère paysager et de son intérêt biologique.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

- OAP « Qualité des aménagements et constructions »,
- OAP « Trame verte et bleue ».

Cf. pièce « OAP » du PLU.

ARTICULATION DU REGLEMENT ECRIT AVEC LE REGLEMENT GRAPHIQUE

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie :

- des emplacements réservés,
- des éléments de patrimoine ou de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme,
- des éléments à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Cf. dispositions générales du présent règlement (articles DG-3.2 et DG-3.3).

Cf. pièce « prescriptions spéciales » du PLU.

RISQUES

Voir les règles du Chapitre 2 des dispositions générales.

Dans les secteurs concernés par des Plans de Prévention des Risques approuvés, les règlements des PPR annexés s'imposent.

En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE A.1 – CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

a) Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones :

- les destinations et sous-destinations **interdites**, **autorisées** ou **autorisées sous conditions** dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de constructions existantes.

		A	Ae	Ap
Destination	Exploitation agricole ou forestière			
<i>Sous-destinations</i>	<i>Exploitation agricole</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.d		
	<i>Exploitation forestière</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.d	Interdites	Interdites
Destination	Habitation			
<i>Sous-destinations</i>	<i>Logement</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.e		
	<i>Hébergement</i>	Interdites		
Destination	Commerce et activités de service			
<i>Sous-destinations</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Interdites		
	<i>Restauration</i>	Interdites		
	<i>Commerce de gros</i>	Interdites		
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	Interdites		
	<i>Hôtels</i>	Interdites		
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	Interdites		
	<i>Cinéma</i>	Interdites		
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics			
<i>Sous-destinations</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</i>	Interdites		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</i>	Autorisées sous conditions cf. article 1.f		
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et action sociale</i>	Interdites		
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	Interdites		
	<i>Équipements sportifs</i>	Interdites		
	<i>Lieux de culte</i>	Interdites		
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Interdites	Autorisées sous conditions cf. article 1.g	Interdites
Destination	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
<i>Sous-destinations</i>	<i>Industrie</i>	Interdites		
	<i>Entrepôt</i>	Interdites		
	<i>Bureau</i>	Interdites		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Interdites		
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Interdites		

- les autres constructions, usages et affectations des sols **interdits**, **autorisés** ou **autorisés sous conditions**.

Autres constructions, activités, usages et affectations des sols	A	Ae	Ap
Dépôts de véhicules	Interdites		
Stationnement de caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes, la création d'aires d'accueil des gens du voyage	Interdites		
Remblais, dépôts de matériaux et autres dépôts de toute nature en plein air	Autorisés sous conditions cf. article 1.h	Interdites	Interdites
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Autorisés sous conditions cf. article 1i	Interdites	Interdites
Affouillements et exhaussements du sol	Autorisés sous conditions cf. article 1.j		Interdites

- b) Sont également autorisés les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments de paysages, et des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites identifiés dans le PLU, conformément à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
- c) En outre, **sont interdits** les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni autorisés, ni admis sous condition par l'article 1.a, notamment :
- l'extraction de terre végétale, de matériaux argileux ou calcaire,
 - les terrains de camping et de caravaning,
 - l'habitat insolite (yourtes, cabanes dans les arbres, bus aménagé, etc...),
 - les installations de production d'énergie solaire implantées au sol.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis dans l'article 1.a :

- d) Sont admises les constructions de la **destination « Exploitation agricole ou forestière »** suivantes :
- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole,
 - les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que la surface affectée à ces activités soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation,
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code rural et de la pêche maritime,
 - 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.

Pourront être autorisées les installations agrivoltaïques (cf. lexique en annexe du présent règlement) nécessaires à l'exploitation agricole.

Les critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité sont donnés en annexe du présent règlement.

- e) Sont admises les nouvelles constructions de la **sous-destination « Logement »** à usage de logement de fonction aux conditions suivantes :
- qu'elles soient nécessaires à l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et que la nature des activités, le type de production ou le fonctionnement de l'exploitation nécessitent une proximité immédiate, une présence permanente sur site, et dans la limite d'une construction par exploitation (hors annexes),
 - que la surface de plancher totale des constructions à usage d'habitation (extensions et constructions d'annexes incluses) soit inférieure ou égale à **200 m²**,
 - 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.

Sont également admises les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail.

- f) Sont admis les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées** dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- g) Sont admis les **locaux destinés à l'accueil du public** dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, dans la limite de 180m² de surface de plancher. Le stationnement lié exclusivement au besoin de l'accueil du public est autorisé et doit s'organiser à proximité immédiate de la construction. Il doit être entièrement traité avec des matériaux poreux et perméables pour limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.
- h) Sont admis les **dépôts en plein air** à condition qu'ils soient nécessaires à l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière (il peut s'agir de dépôts de bois, de produits agricoles...) sous réserve :
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - qu'ils soient situés en-dehors d'une zone soumise à un risque inondation,
 - qu'ils ne présentent pas de risques, de nuisances pour le voisinage, pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- i) **Sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement**, à condition de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole, et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- j) Sont admis **les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité agricole et pastorale ou directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie. Ils ne devront pas compromettre la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels peuvent être utilisés. Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

ARTICLE A.2 - CONDITIONS D'EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte au potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, ou à la qualité paysagère du site :

- **L'extension des constructions d'habitation existantes** : pour une habitation régulière et existante légalement (supérieure à 70 m²) à la date d'approbation du PLU est autorisée dans la limite de **20%** de surface de plancher supplémentaire et de **180 m²** de surface de plancher totale (construction d'habitation existante, extensions et annexes comprises), à condition qu'il n'y ait pas changement de destination, ni augmentation du nombre de logements. L'extension doit être réalisée en 2 fois maximum et en contiguïté avec le bâtiment originel.

- Pour une habitation régulière et existante légalement (supérieure à 70 m²) à la date d'approbation du PLU sont autorisées les annexes (y compris les annexes à l'habitation de l'exploitation agricole), et sous réserve de démontrer qu'elles ne portent pas atteinte au caractère du site et de la zone : l'emprise au sol totale cumulée des annexes n'excède pas **40 m²** et elles sont situées dans leur intégralité dans un rayon de **20 mètres** du bâtiment principal.

Au total, pour une habitation régulière et existante légalement, ce sont 180 m² maximum de surface de plancher qui sont autorisés (construction d'habitation existante, extensions et annexes comprises).

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A.3 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE A.4 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a) Pour toutes les sous-zones la hauteur absolue maximale des constructions est inférieure ou égale à :
- pour les constructions de la sous-destination « Logement » : 7 mètres à l'égout du toit, et la hauteur frontale ne pourra excéder 9 mètres,
 - toutefois cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.
- b) Pour les constructions annexes la hauteur frontale maximale est inférieure ou égale à 3 mètres.

Au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, un volet paysager devra comporter la représentation des constructions voisines afin d'apprécier l'impact de la hauteur du projet par rapport à l'environnement, de vérifier qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone et qu'elles ne présentent pas de risques, de nuisances pour le voisinage.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services public, dont les ouvrages techniques, les pylônes et les antennes, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE A.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à édifier sont distantes :

- d'au moins 15 mètres de l'axe des routes départementales,
- d'au moins 8 mètres de l'axe des autres voies existantes publiques ou privées, à modifier ou à créer.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, rénovation, réhabilitation de constructions existantes, ainsi que pour des installations nécessaires à la culture sous serre ou sous abri, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain et paysager.

ARTICLE A.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être édifiées à une distance de la limite séparative au moins égale à 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE A.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Les bâtiments fonctionnels et les logements, nécessaires à l'exploitation agricole devront, dans la mesure du possible, s'organiser en un volume compact.

L'implantation des constructions se fera en extension ou au plus près des bâtiments techniques existants.

ARTICLE A.8 – QUALITE DES CONSTRUCTIONS

→ Dispositions générales

Il est rappelé que le permis de construire peut-être refusé 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 monumentales.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques ponctuels d'intérêt public à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

→ Volume et intégration des constructions dans le paysage

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Par leur implantation, leur gabarit (hauteur, largeur, profondeur), le traitement des façades ou encore leurs coloris, les constructions à édifier doivent s'insérer harmonieusement dans le paysage.

Les extensions des bâtiments existants, les constructions d'annexes et les éléments de superstructure doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal (matériaux et coloris).

La réhabilitation des logements existants est conçue soit en reprenant les caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité. L'unité d'aspect de la construction est recherchée par un traitement harmonieux de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourages des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc.).

Le bâti destiné à l'exploitation agricole doit être accompagné de végétation afin de favoriser son insertion dans le paysage.

Les travaux de terrassements, nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments sont limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain naturel sera conservé.

→ **Matériaux, toitures et façades**

Pour les constructions à usage d'habitation

- Les toitures sont simples, évitant tout décrochement inutile, généralement à deux pentes opposées. La pente doit se situer entre 27 et 35%. Le pan le plus long doit être implanté parallèlement à la topographie,
- Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou pour les annexes. Elles sont réalisées en tuiles rondes anciennes ou vieilles de teinte rouge simples.

Pour les constructions à usage agricole

- L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouvert est interdit,
- Les couvertures métalliques ou fibrociment devront être recouvertes de tuiles canal anciennes ou vieilles ou traitées dans une couleur s'apparentant à la tuile,
- Les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment,
- Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance.

D'une manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée. Les teintes blanches, vives, claires sont interdites.

Une modulation adaptée de la coloration est admise pour agrémenter l'aspect général.

→ **Installations techniques**

En façade

Les installations techniques :

- ne doivent pas être installées en saillie des façades,
- peuvent être encastrées dans la façade, sans saillie par rapport au nu de la façade, à condition d'être intégrées à la construction ou dissimulées,
- les équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

En toiture

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.

Divers

Le petit éolien nécessaire aux besoins domestiques peut être autorisé sous réserve de l'insertion harmonieuse dans le paysage environnant et sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et de ne pas présenter de risques, de nuisances pour le voisinage.

Les dépôts existants et les citernes de combustible doivent être ceints d'une haie vive d'essences locales.

→ **Clôtures**

Voir les règles de l'article DG-1.18 des Dispositions Générales.

ARTICLE A.9 – QUALITE DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

→ **Aménagement des espaces extérieurs**

- Il convient de prévoir un accompagnement végétal du bâti sous diverses formes possibles : arbre isolé, alignement d'arbres, mail planté, haie agricole, etc.,
- Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'écrans de verdure, pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments dans le paysage,
- Les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions édapho-climatiques ainsi que les espèces caduques. Les espèces particulièrement allergènes doivent être évitées (cf. annexe n°3 – « Palettes végétales » de la CASA),
- Les allées et les chemins seront préférentiellement plantés (par une strate arbustive et/ou arborée),
- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver au maximum les plantations existantes,
- Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre pour deux aires de stationnement,
- Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être, dans la mesure du possible, soit transplantés, soit remplacés,
- Des espaces "tampons", tels que des haies ou clôtures végétalisées de type bocagères, pourront être aménagés pour toute extension de l'habitation existante et toute création d'annexe et de nouveau bâtiment.

→ **Les éléments paysagers à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage**

Voir les règles de l'article DG-3.2 des Dispositions Générales.

ARTICLE A.10 – STATIONNEMENT

Voir les règles de l'article DG-1.19 des Dispositions Générales

→ **Dispositions particulières**

Le stationnement devra faire l'objet d'une insertion paysagère afin de limiter au maximum son impact sur le paysage.

Il conviendra de soigner l'aménagement des stationnements, surtout en cas d'accueil du public, de vente directe ou autre (dessin des places, plantation d'arbres, sols perméables).

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A.11 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir les règles de l'article DG-1.21 des dispositions générales.

ARTICLE A.12 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

→ **Eau potable**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Eaux usées**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Eaux pluviales**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Réseaux câblés**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Communications électroniques**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Défense incendie**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

ZONE N

La zone naturelle recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

DIVISION EN SOUS-ZONES

La zone N (non indicée) correspond aux espaces naturels de la DTA des Alpes-Maritimes.

Cette zone comprend 7 sous-zones :

- **Zone Nb** : terrains et aménagements de sports et de loisirs en milieu naturel, ainsi que les aménagements qui leurs sont liés,
- **Zone Nd** : les constructions et équipements d'assainissement : réseaux, station de relèvement, station de pompage, lagunage,
- **Zone Ne** : espaces à dominante naturelle où existent déjà des constructions éparpillées et qui présente un intérêt patrimonial et paysager (Domaine des Aspres),
- **Zone Ng** : les terrains de golf,
- **Zone Ni** : aux espaces de loisirs et d'accueil touristique (camping de l'Eden),
- **Zone Np** : espaces naturels présentant ponctuellement des maisons avec une forte sensibilité paysagère et dans laquelle seules des extensions limitées des constructions existantes sont possibles,
- **Zone Nrn** qui correspond aux espaces à renaturer au titre du plan d'action « Cœur de Nature » de la Brague.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

- OAP « Quartier des Aspres »,
- OAP « Qualité des aménagements et constructions »,
- OAP « Trame verte et bleue ».

Cf. pièce « OAP » du PLU.

ARTICULATION DU REGLEMENT ECRIT AVEC LE REGLEMENT GRAPHIQUE

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie :

- des emplacements réservés,
- des espaces boisés classés soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme,
- des éléments de patrimoine ou de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme,
- des éléments à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Cf. dispositions générales du présent règlement (articles DG-3.2 et DG-3.3).

Cf. pièce « prescriptions spéciales » du PLU.

RISQUES

Voir les règles du Chapitre 2 des dispositions générales.

Dans les secteurs concernés par des Plans de Prévention des Risques approuvés, les règlements des PPR annexés s'imposent.

En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE N.1 – CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Dans l'ensemble des zones N sont interdits les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni autorisés, ni admis sous conditions par l'article 1.a., notamment :

- L'extraction de terres végétales,
- Les dépôts de véhicules,
- Le stationnement de caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes, la création d'aires d'accueil des gens du voyage,
- Tout remblais, dépôts de matériaux et autres dépôts de toute nature en plein air, ainsi que les fumures organiques dans un rayon de 50 mètres autour des captages et des sources,
- Les centrales de production énergétique de type photovoltaïque au sol et les équipements nécessaires à l'exploitation du site.

Destinations, sous-destinations et usages autorisés ou autorisés sous conditions :

a) Dans l'ensemble des zones N, et à condition qu'elles ne portent pas atteinte au potentiel agronomique, biologique ou économique, ou à la qualité paysagère du site sont autorisés :

- Les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments de paysages, et des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites identifiés dans le PLU, conformément aux articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme,
- Les ouvrages et infrastructures nécessaires à la mise en sécurité des espaces, des biens et des personnes face aux risques naturels et notamment de lutte contre les incendies,
- Les installations, ouvrages, aménagements et infrastructures nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, à condition qu'ils respectent le milieu naturel existant, et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques,
- Les aménagements et les installations nécessaires à la mise en valeur des sites en milieu naturel, ainsi que les stationnements qui leur sont nécessaires, à condition que ces aménagements respectent le milieu naturel existant et ne dénaturent pas, de par leur localisation et leur aspect, le caractère des lieux.
- Les aménagements, affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole, forestière et pastorale ou directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres. Ils ne devront pas compromettre pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement publiques, à condition de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone naturelle, et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

b) En zone Nb, à condition qu'elles ne portent pas atteinte au potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, ou à la qualité paysagère du site, sont autorisés l'entretien et la restauration des terrains et aménagements de sports et de loisirs, en milieu naturel, ainsi que les stationnements et les infrastructures et bâtiments annexes qui y sont liés.

c) En zone Nd, sont autorisés les constructions et équipements liés aux équipements d'assainissement : réseaux, station de relèvement, station de pompage, lagunage.

d) En zone Ne et Np sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au potentiel agronomique, biologique ou économique des sites, ou à la qualité paysagère du site :

- Les travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments existants,
- Les ouvrages, installations et constructions annexes directement liés à l'entretien et à la valorisation des jardins existants.

e) En zone Ng sont autorisés :

- Les installations liées aux aires de jeux de sports et loisirs à condition qu'elles soient entièrement démontables, et sans créations d'emprise au sol ou de surface de plancher,
- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes nécessaires et directement liées aux activités golfiques,
- Les constructions légères, aménagements et installations directement liés et nécessaires aux activités golfiques, notamment les affouillements et exhaussements de sols, les infrastructures et stationnements qui y sont liés, à la condition que ces derniers concourent à rendre la pratique golfique plus vertueuse d'un point de vue environnemental.

f) En zone NI sont autorisés :

- Le camping caravanning,
- Les installations liées et nécessaires aux aires de jeux de sports et de loisirs,
- Les travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments existants qui sont liés au camping caravanning, sans extension de ceux-ci et sans imperméabilisation.

g) En zone Nrn sont autorisés :

- Les installations publiques liées aux aires de jeux de sports et loisirs à condition qu'elles soient entièrement démontables, et sans création d'emprise au sol ou de surface de plancher,
- Les installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes sans extension, sans extension ni création de constructions de toute nature,
- Les travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments existants.

ARTICLE N.2 - CONDITIONS D'EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Dans la zone N, sont admises à condition qu'ils ne portent pas atteinte au potentiel agronomique, biologique ou économique des sites, ou à la qualité paysagère du site :

- **L'extension des constructions d'habitation existantes :** pour une habitation régulière et existante légalement (supérieure à 50 m²) à la date d'approbation du PLU est autorisée dans la limite de 15% de surface de plancher supplémentaire et de **150 m²** de surface de plancher totale (construction d'habitation existante et extensions comprises), à condition qu'il n'y ait pas changement de destination, ni augmentation du nombre de logements. L'extension doit être réalisée en 2 fois maximum et en contiguïté avec le bâtiment originel.
- Pour une habitation régulière et existante légalement (supérieure à 70 m²) à la date d'approbation du PLU sont autorisées les annexes :
 - o sous réserve de démontrer qu'elles ne portent pas atteinte au caractère du site et de la zone ;
 - o à condition que l'emprise au sol totale cumulée des annexes n'excède pas **15 m²** et qu'elles soient situées dans leur intégralité dans un rayon de **20 mètres** du bâtiment principal.

Au total, pour une habitation régulière et existante légalement, ce sont donc 165 m² maximum d'emprise au sol qui sont autorisés (construction d'habitation existante, extensions et annexes comprises).

En zones Np, sont admises à condition qu'ils ne portent pas atteinte au potentiel agronomique, biologique ou économique des sites, ou à la qualité paysagère du site :

- L'extension des constructions existantes : pour une construction régulière et existante légalement (supérieure à 50 m²) à la date d'approbation du PLU est autorisée son extension dans la limite de 20% de

surface de plancher supplémentaire et de **180 m²** de surface de plancher totale (construction d'habitation existante et extensions comprises). L'extension doit être réalisée en 2 fois maximum et en contiguïté avec le bâtiment originel.

- Pour une habitation régulière et existante légalement (supérieure à 70 m²) à la date d'approbation du PLU sont autorisées les annexes :
 - sous réserve de démontrer qu'elles ne portent pas atteinte au caractère du site et de la zone,
 - à condition que l'emprise au sol totale cumulée des annexes n'excède pas **20 m²** et qu'elles soient situées dans leur intégralité dans un rayon de **20 mètres** du bâtiment principal.

Au total, pour une habitation régulière et existante légalement, ce sont donc 200 m² maximum de surface de plancher qui sont autorisés (construction d'habitation existante, extensions et annexes comprises).

En **Ne et Np**, sont autorisés les changements de destination des bâtiments identifiés au plan graphique conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme **pour les destinations suivantes :**

- Logements,
- Hôtels et autres hébergements touristiques
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

En zone Ne, sont admis les changements de destination :

- sous réserve qu'ils n'entraînent pas une fréquentation trop importante, induisant des nuisances pour le voisinage,
- sous réserve de valorisation architecturale des bâtiments existants sur l'ensemble de la zone permettant d'assurer une unité architecturale et fonctionnelle d'ensemble,

En zone Ne, concernant la construction principale dénommée « le Château », ainsi que la « Maison Rose » et l'ensemble des annexes bâties, la restauration des bâtiments est autorisée sous réserve d'un accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N.3 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE N.4 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a) Pour toutes les sous-zones la hauteur absolue maximale des constructions est inférieure ou égale à :
- pour les constructions de la sous-destination « Logement » : 7 mètres à l'égout du toit, et la hauteur frontale ne pourra excéder 9 mètres,
 - toutefois cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.
- b) Pour les constructions annexes la hauteur frontale maximale est inférieure ou égale à 3 mètres.

Au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, un volet paysager devra comporter la représentation des constructions voisines afin d'apprécier l'impact de la hauteur du projet par rapport à l'environnement, de vérifier qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone et qu'elles ne présentent pas de risques, de nuisances pour le voisinage.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services public, dont les ouvrages techniques, les pylônes et les antennes, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE N.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à édifier sont distantes :

- d'au moins 15 mètres de l'axe des routes départementales,
- d'au moins 8 mètres de l'axe des autres voies existantes publiques ou privées, à modifier ou à créer.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain et paysager.

ARTICLE N.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être édifiées à une distance de la limite séparative au moins égale à 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE N.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Les bâtiments fonctionnels autorisés devront, dans la mesure du possible, s'organiser en un volume compact. L'implantation des constructions se fera en extension ou au plus près des bâtiments techniques existants.

ARTICLE N.8 – QUALITE DES CONSTRUCTIONS

→ Dispositions générales

Il est rappelé que le permis de construire peut-être refusé 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 monumentales.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques ponctuels d'intérêt public à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

→ Volume et intégration des constructions dans le paysage

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Par leur implantation, leur gabarit (hauteur, largeur, profondeur), le traitement des façades ou encore leurs coloris, les constructions à édifier doivent s'insérer harmonieusement dans le paysage.

Les extensions des bâtiments existants, les constructions d'annexes et les éléments de superstructure doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal (matériaux et coloris).

La réhabilitation des logements existants est conçue soit en reprenant les caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité. L'unité d'aspect de la construction est recherchée par un traitement harmonieux de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourages des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc.).

Le bâti destiné à l'exploitation agricole doit être accompagné de végétation afin de favoriser son insertion dans le paysage.

Les travaux de terrassements, nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments sont limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain naturel sera conservé.

→ Matériaux, toitures et façades

Pour les constructions à usage d'habitation

- Les toitures sont simples, évitant tout décrochement inutile, généralement à deux pentes opposées. La pente doit se situer entre 27 et 35%. Le pan le plus long doit être implanté parallèlement à la topographie,
- Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou pour les annexes. Elles sont réalisées en tuiles rondes anciennes ou vieilles de teinte rouge simples.

Pour les constructions à usage agricole

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit,

- Les couvertures métalliques ou fibrociment devront être recouvertes de tuiles canal anciennes ou vieilles ou traitées dans une couleur s'apparentant à la tuile,
- Les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment,
- Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance.

D'une manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée. Les teintes blanches, vives, claires sont interdites.

Une modulation adaptée de la coloration est admise pour agrémenter l'aspect général.

→ Installations techniques

En façade

Les installations techniques :

- ne doivent pas être installées en saillie des façades,
- peuvent être encastrées dans la façade, sans saillie par rapport au nu de la façade, à condition d'être intégrées à la construction ou dissimulées,
- les équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

En toiture

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.

Divers

Le petit éolien nécessaire aux besoins domestiques peut être autorisé sous réserve de l'insertion harmonieuse dans le paysage environnant et sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et de ne pas présenter de risques, de nuisances pour le voisinage.

Les dépôts existants et les citernes de combustible doivent être ceints d'une haie vive d'essences locales.

→ Clôtures

Voir les règles de l'article DG-1.18 des Dispositions Générales.

ARTICLE N.9 – QUALITE DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'intégration paysagère des projets sera particulièrement recherchée, notamment par la végétalisation des limites séparatives et des interfaces voie / opération.

→ Aménagement des espaces extérieurs

- Il convient de prévoir un accompagnement végétal du bâti sous diverses formes possibles : arbre isolé, alignement d'arbres, mail planté, haie agricole, etc.,
- Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'écrans de verdure, pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments dans le paysage,

- Les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions édapho-climatiques ainsi que les espèces caduques. Les espèces particulièrement allergènes doivent être évitées (cf. annexe n°3 – « Palettes végétales » de la CASA),
- Les allées et les chemins seront préférentiellement plantés (par une strate arbustive et/ou arborée),
- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver au maximum les plantations existantes,
- Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre pour deux aires de stationnement,
- Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être, dans la mesure du possible, soit transplantés, soit remplacés,
- Des espaces "tampons", tels que des haies ou clôtures végétalisées de type bocagères, pourront être aménagés pour toute extension de l'habitation existante et toute création d'annexe et de nouveau bâtiment.

En complément dans la sous-zone NI :

- Il doit être planté un arbre de haute tige pour deux emplacements de tente, caravane ou habitation légère,
- Les parcs de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être traités à raison d'un arbre pour 2 emplacements de stationnement.

En complément dans la sous-zone Ne :

- Les dispositions géométriques conditionnant la composition des jardins ordonnancés du parc du domaine des Aspres, ainsi que les essences plantées devront être conservées ou remplacées à l'identique.
- **Les éléments paysagers à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage**

Voir les règles de l'article DG-3.2 des Dispositions Générales.

ARTICLE N.10 – STATIONNEMENT

Voir les règles de l'article DG-1.19 des Dispositions Générales

→ **Dispositions particulières**

Le stationnement devra faire l'objet d'une insertion paysagère afin de limiter au maximum son impact sur le paysage.

Il conviendra de soigner l'aménagement des stationnements, surtout en cas d'accueil du public, de vente directe ou autre (dessin des places, plantation d'arbres, sols perméables).

Dans le secteur NI : il sera exigé une place de stationnement par emplacement ainsi que des places supplémentaires pour les visiteurs.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N.11 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir les règles de l'article DG-1.21 des dispositions générales.

Sur les routes départementales, l'accès direct est interdit s'il existe une possibilité d'accès indirect par une voie latérale. Si cette possibilité n'existe pas, l'accès est autorisé en un seul point.

ARTICLE N.12 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

→ **Eau potable**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Eaux usées**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Eaux pluviales**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Réseaux câblés**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Communications électroniques**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

→ **Défense incendie**

Voir les règles de l'article DG-1.22 des Dispositions Générales.

ANNEXE N°1

LEXIQUE

DEFINITION DES DESTINATIONS ET DES SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Se référer aux articles R.151-27 et suivants du Code de l'urbanisme.

A

Accès

Section de la limite de propriété par laquelle les véhicules motorisés pénètrent sur ladite propriété depuis une voie.

Acrotère

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou d'un toit-terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant un rebord ou garde-corps, maçonné ou non, plein ou à claire voie.

Agrivoltaïque

(loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables)

Une installation agrivoltaïque est une « *installation de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil et dont les modules sont situés sur une parcelle agricole où ils contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole* ».

Est considérée comme agrivoltaïque une installation qui apporte directement à la parcelle agricole au moins l'un des services suivants, en garantissant à un agriculteur actif une production agricole significative et un revenu durable en étant issu :

- L'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques ;
- L'adaptation au changement climatique ;
- La protection contre les aléas ;
- L'amélioration du bien-être animal.

Aire de retournement

Espace dédié à la circulation générale qui permet d'effectuer les manœuvres nécessaires pour faire demi-tour. Il doit être aménagé sous forme soit de place circulaire, soit de T ou de Y de retournement et comporter des tournants dont le rayon intérieur devra être d'au moins 9 mètres.

Annexe

Voir *Construction annexe*.

Arbre de haute tige

Arbre dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 m du sol et qui atteint au moins 4 m de hauteur, par opposition aux arbres à basse tige ou arbustes.

Avant-corps

Tout élément de la construction en débordement ponctuel de la façade et avec appui au sol.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes,
- soit de l'absence de toiture,
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

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.

Construction

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

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

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

Construction existante

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

Construction annexe

Construction ayant un caractère accessoire (garage, abris, piscine, pool house...) au regard de la construction principale.

Les dimensions sont réduites et inférieures à la construction principale.

Elle apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Les constructions annexes ne peuvent avoir une sous-destination autre que celle de leur construction principale.

Construction légale

Construction conforme à l'autorisation d'urbanisme délivrée ou ayant été réalisée avant le 15 juin 1943, date d'instauration du permis de construire.

E

Enrochement cyclopéen

Assemblage de pierres formant un mur, qui sert à soutenir l'affaissement d'un terrain.

Égout du toit

Ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Edaphoclimatique

Relatif à l'influence du sol et du climat.

Espace vert pleine terre

Surface totale des espaces libres constitués des espaces plantés, en pleine terre.

Sont considérés comme espaces verts de pleine terre les espaces non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

Espace vert protégé

Les espaces verts protégés sont des espaces composés d'un ensemble paysager public ou privé existant sur un ou plusieurs terrains, composés d'éléments végétaux ayant un impact positif dans le tissu urbain : espaces arborés, plantés, terrains cultivés (vergers, oliveraies, etc.), groupes d'arbres, arbres isolés, haies, jardins, parcs, zone naturelle. Ils constituent une unité paysagère à protéger pour sa qualité végétale, paysagère et son rôle dans la biodiversité locale. Ils sont repérés au plan de zonage, au titre soit de l'article L. 151-19 soit de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

Étage en attique

Dernier niveau d'une construction d'un gabarit inférieur à ceux des étages courants.

Extension d'une construction

Toute augmentation de la surface de plancher d'une construction à la date d'approbation du PLU jusqu'à concurrence de 100 % ou d'un seuil défini par le règlement. Au-delà de ces 100 % ou dudit seuil, le projet est considéré comme une construction nouvelle.

Lorsqu'existe une construction qui, en vertu de l'article 1 de la zone dans laquelle elle est située, ne pourrait pas être autorisée, son extension n'est possible que si l'article 2 de la zone le prévoit explicitement.

F

Faîtage

Sommet ou ligne sommitale d'une toiture.

H

Hauteur

Voir les dispositions générales.

I

Installations techniques

Il peut notamment s'agir d'antennes, de cheminées, de caissons de fermeture des baies, de machineries d'ascenseurs, d'appareils énergétiques (climatiseurs, pompes à chaleur, panneaux solaires), d'appareils de ventilation...

L

Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain.

En se référant à des terrains présentant une configuration de quadrilatères réguliers, les limites qui séparent deux propriétés et qui aboutissent à une même voie ou une même emprise publique, constituent les limites latérales. Les autres limites séparatives constituent les limites arrière.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques

Local technique

Construction nécessaire au fonctionnement des constructions principales. Il peut s'agir notamment de locaux à poubelles, de rampes d'accès, de transformateurs, de locaux de fibre optique... Les abris à vélos ne sont pas considérés comme des locaux techniques mais comme des constructions annexes.

M

Marge de recul

Distance minimale à la limite des voies ou emprise publique existante ou future ou aux limites séparatives, déterminée par le règlement écrit ou graphique ou par des OAP, au-delà de laquelle doivent être implantées les constructions.

Modénature

Disposition et profils des moulures dans l'édifice définissant le style architectural.

Mur bahut

Mur de faible hauteur servant de base à une clôture ou une balustrade.

Mur de plate-forme

Structure ou ouvrage qui soutient le terrain fini (un remblai notamment) et dont la forme peut être celle d'un mur, d'un enrochement...

Mur de soutènement

Structure ou ouvrage qui soutient le terrain naturel et dont la forme peut être celle d'un mur, d'un enrochement...

O

Objet mobilier

Il s'agit notamment des bancs, poubelles, panneaux d'information, équipements démontables d'hygiène et de sécurité...

Opération d'aménagement d'ensemble

Réalisation sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës :

- d'un ou plusieurs aménagements (tels que des chemins d'accès, des espaces verts...) dont au moins une partie de ces derniers sont dédiés à un usage collectif ;
- et de plusieurs bâtiments ou constructions.

P

Place commandée ou superposée

Place de stationnement d'un véhicule nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible.

Pôle de vie

Lieu concentrant des activités commerciales, de restauration et/ou de services nécessaires au fonctionnement quotidien d'un quartier, d'un site d'activités, universitaire, hospitalier...

R

Ruine

Toute construction ayant au moins perdu deux des éléments cités ci-après :

- sa toiture,
- tout ou partie de ses menuiseries (fenêtres, portes...),
- un mur porteur.

Cependant, ne sont pas considérées comme « ruines » :

- les constructions dont la perte des éléments précités a été causée par un sinistre (incendie par exemple) ayant eu lieu lors des dix dernières années,
- le patrimoine identifié par le présent PLU,
- les constructions classées au titre des Monuments Historiques ou des Monuments Inscrits.

S

Saillie

Tout élément de la construction en débordement ponctuel de la façade et sans appui au sol.

Sol

- Sol naturel : il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux,
- Sol excavé apparent : il se définit comme le niveau du sol après travaux de déblaiement,
- Niveau du sol de référence (après travaux) : c'est le sol naturel conservé, le sol naturel sous remblais et le sol excavé apparent.

T

Talweg

Ligne d'écoulement des eaux de ruissellement ou lit d'un cours d'eau qui peut être pérenne ou temporaire.

Terrain ou unité foncière

Ensemble d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Le terrain d'assiette d'un permis de construire ou d'aménager constitué de plusieurs parcelles contiguës mais appartenant à des propriétaires distincts doit néanmoins être considéré comme une seule et même unité foncière dès lors que le pétitionnaire dispose des droits (par une promesse de vente par exemple) sur chacune d'entre elles.

Terrain naturel

Niveau du sol dans son état antérieur aux travaux d'exhaussement et/ou d'affouillement entrepris pour la réalisation du projet de construction.

Toutefois, peut être considéré comme terrain naturel, un sol qui a fait l'objet de travaux d'exhaussement et/ou d'affouillement du sol :

- antérieurement à la réalisation du projet de construction si ces travaux n'ont pas été réalisés :

- dans les 10 ans précédents la réalisation dudit projet,
- et/ou en vue de la réalisation dudit projet,
- et/ou dans l'optique de reconstituer le niveau du sol tel qu'il était avant la réalisation de travaux d'excavation.

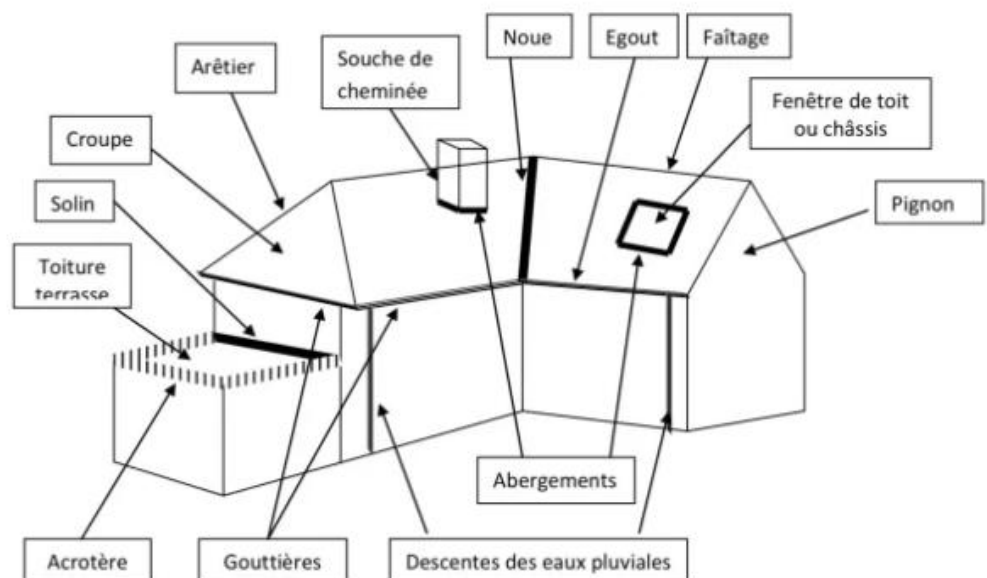
Terrain fini

Niveau du sol final, après les travaux d'exhaussement et/ou d'affouillement entrepris pour la réalisation du projet de construction.

Terrasse tropézienne

Terrasse aménagée dans le rampant du toit permettant, par un élément de façade en retrait de l'aplomb de la façade principale, l'aménagement d'un niveau dans le volume de toiture. Ce principe ne doit 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 des pignons).

Toiture **(schéma technique)**



U

Unité foncière

Voir Terrain.

V

Voie ou emprise publique

→ Voie

Infrastructure de déplacements, publique ou privée, existante ou future, qui dessert une ou plusieurs unités foncières au niveau de leur(s) accès.

La notion de « voies futures » fait référence :

- aux voies à créer ou à élargir qui font l'objet d'emplacements réservés : dans ce cas, la limite des « voies futures » est celle des emplacements réservés qui sont portés sur le règlement graphique ;
- ou aux voies projetées dans le cadre d'un projet ou d'une opération d'aménagement.

→ *Emprise publique*

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

Il peut s'agir d'un espace public, existant ou futur, ouvert à la circulation générale (piétonne, automobile, cyclable...) comme des places ou d'aires de stationnement, mais également comme les jardins publics, les domaines universitaires, les cimetières, les canaux, les voies ferrées...

La notion « d'emprises publiques futures » fait référence :

- aux emprises publiques à créer ou à élargir qui font l'objet d'emplacements réservés : dans ce cas, la limite des « emprises publiques futures » est celle des emplacements réservés qui sont portés sur le règlement graphique,
- ou aux emprises publiques futures projetées dans le cadre d'un projet ou d'une opération d'aménagement.

Voie de desserte interne

Infrastructure carrossable ou cheminement qui assure la desserte interne du terrain depuis l'accès.

ANNEXE N°2

Liste des essences locales

Nom latin	Nom(s) vernaculaire(s)
Arbres de haute tige	
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux
<i>Castanea sativa</i>	Châtaignier
<i>Quercus ilex</i>	Chêne vert
<i>Sorbus domestica</i>	Cormier, Sorbier domestique
<i>Acer campestre</i>	Erbable champêtre
<i>Acer monspessulanum</i>	Erbable de Montpellier
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Erbable sycomore
<i>Fraxinus ornus</i>)	Frêne à fleurs
<i>Celtis australis</i>	Micocoulier
<i>Olea europaea</i>	Olivier
<i>Ulmus minor</i>	Orme champêtre
<i>Salix alba</i>	Saule blanc
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles
Arbustes et arbrisseaux	
<i>Amelanchier ovalis</i>	Amélanchier
<i>Arbutus unedo</i>	Arbousier
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine à un style
<i>Erica arborea</i>	Bruyère arborescente
<i>Calluna vulgaris</i>	Bruyère commune
<i>Buxus sempervirens</i>	Buis commun
<i>Prunus mahaleb</i>)	Cerisier de Sainte-Lucie
<i>Lonicera estrusca</i>	Chèvrefeuille de Toscane
<i>Lonicera implexa</i>	Chèvrefeuille des Baléares
<i>Lonicera xylosteum</i>	Camérisier à Balais
<i>Cistus albidus</i>	Ciste cotonneux
<i>Cistus monspeliensis</i>	Ciste de Montpellier
<i>Cistus salviifolius</i>	Ciste à feuille de sauge
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin
<i>Rosa spp.</i>	Eglantier, rosier
Laurier sauce (<i>Laurus nobilis</i>)	Laurier sauce
<i>Lavandula angustifolia</i>	Lavande officinale
<i>Hedera helix</i>	Lierre grimpant
<i>Myrtus communis</i>	Myrte
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier – Epine noire
<i>Rosmarinus officinalis</i>	Romarin
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir
<i>Tamarix gallica</i>	Tamaris
<i>Thymus vulgaris</i>	Thym
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun
<i>Viburnum tinus</i>	Viorne tin