

DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES



COMMUNE DE GRASSE PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision Générale du PLU

REGLEMENT D'URBANISME

Pièce n°1C1

Approbation du PLU en date du 6 Novembre 2018
Prescription de la modification de droit commun n°1 le 18 Mars 2021

Modification de droit commun n°1 du PLU

Version pour approbation

MODIFICATIONS	MISES A JOUR	REVISION GENERALE
Modification simplifiée n°1 du 25/06/2019	MAJ n°1 du 26/12/2019	Révision du PLU du 06/11/2018
Mise en compatibilité DUP du 12/12/2019	MAJ n°2 du 07/06/2021	
	MAJ n°3 du 07/04/2022	
	MAJ n°4 du 02/05/2022	

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

SOMMAIRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GRASSE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	5
SECTION A PORTEE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME	6
SECTION B INTEGRATION DES REGLES PERMETTANT DE REDUIRE L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET AUX NUISANCES.....	11
SECTION C LES PARTIES DU TERRITOIRE SOUS SERVITUDE DE CONSTRUCTIBILITE RESTREINTE .	19
SECTION D NORMES DE LA REGLEMENTATION GENERALE APPLICABLE	21
SECTION E MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE FONCTIONNELLE	31
SECTION F MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE SOCIALE	32
SECTION G LEXIQUE.....	35
SECTION H DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET TYPES D'ACTIVITES AUXQUELLES FAIT REFERENCE LE REGLEMENT DE PLU.....	38
TITRE 2 : VOLET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET VALORISATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER.....	44
TITRE 3 : DISPOSITIONS PARTAGEES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES URBAINES ET LES ZONES A URBANISER	53
TITRE 4 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A CHAQUE ZONE URBAINE ET A URBANISER ..	66
ZONE UA.....	67
ZONE UB.....	74
ZONE UC.....	81
ZONE UJ.....	89
ZONE UG	97
ZONE UP	107
ZONE UT	111
ZONE 1AUC.....	117
ZONE 1AUG	125
ZONE 2AU.....	133
TITRE 5 : DISPOSITIONS PARTAGEES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES AGRICOLES ET LES ZONES NATURELLES.....	135
TITRE 6 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	143
ZONE AGRICOLE	145
ZONE NATURELLE.....	151

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme dans la version actualisée conformément au Décret du 28 décembre 2015.

SECTION A PORTEE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DG 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le Plan Local d'Urbanisme de Grasse couvre l'intégralité du territoire communal à l'exception du périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du centre ancien de la ville, approuvé le 15 mars 2010, et modifié depuis.

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols dans les diverses zones du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme. Son contenu est encadré par les articles L.151-8 à L.151-16 du Code de l'urbanisme.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

S'ajoutent, sans être exhaustif, aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :

- la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes Maritimes approuvée par décret en Conseil d'Etat en date du 3 décembre 2003 ;
- la loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages ;
- la loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau » ;
- les dispositions des Plans de Prévention des Risques Naturels Incendies de Forêt et Mouvements de terrain
- les dispositions des documents de connaissance d'aléas naturels et de connaissance d'aléas technologiques remis par les services de l'Etat
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont reportées sur un document annexé au plan local d'urbanisme ;
- les périmètres qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, sur le document graphique du PLU dit Annexes ;
- les zones d'application du droit de préemption urbain (général et renforcé) instaurées par la délibération du Conseil Municipal approuvant le PLU
- les articles du Code Civil concernant les règles de constructibilité ;
- les articles L.424.1 et L.102-13 du Code de l'Urbanisme (sursis à statuer) ;
- les articles L.421-1 à L.421-9 du Code de l'Urbanisme (permis de construire) ;
- les articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme relatif aux Espaces Boisés Classés ;
- l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme relatif
- les articles L.410-10 du Code de l'Urbanisme (certificats d'urbanisme) ;
- les articles L.430-1 à L.430-9 du Code de l'Urbanisme (permis de démolir) ;
- les articles L et R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (camping et caravanage) ;
- les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L.152-7 du Code de

l'Urbanisme annexées au présent PLU.

- l'autorisation préalable du permis de démolir maintenu sur l'ensemble du territoire communal en fonction des dispositions de la délibération du Conseil Municipal
- l'édification des clôtures, autres qu'habituellement nécessaires aux activités agricoles ou forestières, est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal
- le règlement municipal concernant la publicité et les enseignes annexés au présent PLU.

DG 2 - CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, éventuellement subdivisées en secteurs et sous-secteurs. Ces différentes zones, secteurs et sous-secteurs figurent sur les documents graphiques du PLU.

1/ Les zones urbaines (U) auxquelles s'appliquent les dispositions des titres 1 à 4 :

Les zones de mixité urbaine de Grasse :

- **la zone urbaine UA** correspondant au tissu continu du centre-ville. Elle comprend les secteurs UAh des hameaux de Magagnosc, du Plan et de Plascassier et le secteur UAm de la Zone d'Aménagement Concerté de Martelly.
- **la zone urbaine UB** correspondant au tissu discontinu du centre urbain, du Plan et de Moulin de Brun,
- **la zone urbaine UC** à dominante d'habitat correspondant à la zone agglomérée de Grasse comprenant 4 catégories d'habitat collectif et intermédiaire différenciées selon le nombre de niveaux de construction ou d'intensité permise (UCa, UCb et UCc)
- **la zone urbaine UJ** associée aux campagnes habitées de Grasse et comprenant trois secteurs : UJa, UJb, et les secteurs en assainissement individuels dits restreintes, UJr.
- **la zone urbaine UP** correspondant à la zone d'équipements collectifs,

Les zones économiques de Grasse :

- **la zone urbaine UGa** correspondant aux zones économiques artisanales
- **la zone urbaine UGc** correspondant aux zones économiques commerciales et tertiaires
- **la zone urbaine UGi** correspondant aux zones économiques industrielles
- **la zone urbaine UGh** correspondant au site hôtelier du centre-ville

Les zones touristiques de Grasse :

- **la zone urbaine UT** correspondant aux grandes unités touristiques
- **la zone urbaine UTc** correspondant aux Parcs Résidentiels de Loisirs
- **la zone urbaine UTg** correspondant aux secteurs d'hébergement inclus dans les domaines golfiques

2/ Les zones à urbaniser (AU) auxquelles s'appliquent les dispositions des titres 1 à 4 :

- **La zone à urbaniser 1AUc**, dite zone à vocation de petits collectifs et d'habitations groupées et

le secteur 1AUC1 aux Roumégons de Magagnosc

- **La zone à urbaniser 1AUg**, dite zone à dominante d'activités industrielles et artisanales
- **Les zones 2AU**, dites zone d'urbanisation future de long terme comprenant des secteurs 2AUT destinés aux unités touristiques. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

3/ Les zones agricoles (A) auxquelles s'appliquent les dispositions des titres 1, 2, 5 et 6 :

- **La zone agricole A**, comprenant
 - un secteur agricole paysager sensible Ap, à la constructibilité limitée en raison de son exposition paysagère
 - un secteur Apr inclus dans le site classé du plateau de Caussols

4/ Les zones naturelles et forestières (N) auxquelles s'appliquent les dispositions des titres 1, 2, 5 et 6 :

- **La zone naturelle N** comprend :
 - 1 Site de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) Nce – le jardin parfumé de Saint Jacques
 - un secteur Ng relatif aux espaces golifiques
 - un secteur Npr délimitant le site classé du plateau de Caussols
 - un secteur Nco : corridor écologique de la Paoute (mesure environnementale compensatoire du projet d'échangeur RD6185)

5/ Ces zones incluent, le cas échéant, tels que figurant sur les documents graphiques du PLU :

Outils de protection des paysages et des sites :

- **Les prescriptions de protection et de mise en valeur de la trame verte et bleue :**
 - **les réservoirs de biodiversité**
 - les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, définis au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme (R-EBC)
 - les masses d'eau et les zones humides à conserver (R-ZH)
 - **les composantes des corridors écologiques**
 - les Espaces Verts Protégés à conserver ou à créer (CE-EVP)
 - les ripisylves (CE-RP)
 - les Espaces Agrestes à créer ou à conserver (PR-EPA)
- **Les prescriptions de protection et de mise en valeur du paysage Grassois :**
 - **les composantes végétales patrimoniales**
 - les éléments paysagers remarquables dont parcs et jardins (PV-PJR)
 - les alignements d'arbres remarquables à conserver (PV-ARR)
 - les individus végétaux remarquables (PV-IVR)

- les composantes rurales patrimoniales

- les ouvrages hydrauliques (PR-OH) dont le canal de la Siagne et périmètre de protection

- les composantes architecturales

- les ouvrages et bâtiments à protéger (PA-OBP)
- le patrimoine industriel (PA-IND)
- les escaliers et traverses Grassoises à préserver
- les autres voies d'intérêt patrimonial

- la protection et la mise en valeur du patrimoine paysager

- les secteurs maintenus sous servitude d'entrée de ville au titre de l'article au titre de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme (PP-EPV)
- les points de vue et cônes de vue remarquables (PP-PTV)
- les unités de site du territoire (PP-USR)
- les sites sensibles (PP-SS)
- les espaces publics majeurs (PP-EPM)
- les paysages linéaires(PP-PPL)

Outils de réduction de l'exposition des biens et des personnes face aux risques naturels et aux nuisances :

- les zones concernées par les risques naturels de mouvements de terrain, relevant du plan de prévention des risques naturels de mouvement de terrain, approuvé par arrêté préfectoral en date du 1^{er} juin 2004,
- les zones soumises à de hauts risques d'incendie, relevant du plan de prévention du risque incendie de forêt mis en opposabilité immédiate par arrêté préfectoral en date du 13 juillet 2009,
- les zones soumises à des risques naturels d'inondation et ruissellement relevant des deux zones de plan de prévention des risques naturels en cours d'élaboration.

Outils de protection face aux ouvrages hydrauliques et lignes d'écoulement :

- les secteurs de recul par rapport aux vallons et ouvrages hydrauliques
- la marge de recul par rapport au canal de la Siagne

Outils de mise en œuvre du projet urbain, des équipements publics, de la mixité sociale et fonctionnelle :

- les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation mettant en œuvre le projet urbain (OAP)
- les Emplacements réservés destinés aux infrastructures et superstructures d'intérêt général, et aux espaces publics et végétaux au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme (ER)
- Les périmètres d'attente de projet global (PAPAG) pris en application de l'article L.151-41-5^{ème} du Code de l'Urbanisme
- Les périmètres soumis à démolition préalable avant toute autorisation d'urbanisme pris en application de l'article L.151-10 du Code de l'Urbanisme

- les servitudes de localisation destinées à la réalisation des infrastructures au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme (SLI)
- les Linéaires de sauvegarde de la diversité commerciale, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme (LSD)
- les Secteurs de Mixité Sociale, au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme (SMS)
- les Emplacements Réservés Logements destinés à la réalisation de logements locatifs sociaux au titre de l'article L.151-41-4^{ème} du Code de l'Urbanisme (ERL).

SECTION B INTEGRATION DES REGLES PERMETTANT DE REDUIRE L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET AUX NUISANCES

PREMIERE PARTIE – LES RISQUES SISMIQUE ET MOUVEMENTS DE TERRAIN

DG 3-PRISE EN COMPTE DE LA SISMICITE DANS LA CONSTRUCTION

L'intégralité du territoire communal étant située dans **une zone de sismicité de niveau modéré** ($1,1/s^2 < \text{accélération} < 1,6/s^2$), sont applicables à la fois :

- les dispositions du décret du 22 octobre 2010, n°2010-1254 et 2010-1255
- les arrêtés du 22 octobre 2010 et du 24 janvier 2011 relatif à la nouvelle réglementation parasismique entrée en vigueur au 01 mai 2011

DG 4-PRISE EN COMPTE DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS DE MOUVEMENTS DE TERRAINS

Les zones soumises aux dispositions du Plan de Prévention du Risque Mouvements de Terrains (PPRMVT) approuvé par arrêté préfectoral en date du 1^{er} juin 2004, figurent de manière unifiée sur les documents de zonage, et sont mentionnés en annexe du P.L.U.

S'appliquent dans ces zones les dispositions du PLU auxquelles s'ajoutent celles liées à l'intégralité de la réglementation du Plan de Prévention des Risques, et notamment la somme des dispositions les plus préventives face au risque.

DG 5- PRISE EN COMPTE DE L'ALEA RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Les terrains argileux superficiels peuvent voir leur volume varier à la suite d'une modification de leur teneur en eau, en lien avec les conditions météorologiques. Ils se « rétractent » lors des périodes de sécheresse (phénomène de « retrait ») et gonflent au retour des pluies lorsqu'ils sont de nouveau hydratés (phénomène de « gonflement »). Ces variations sont lentes, mais elles peuvent atteindre une amplitude assez importante pour endommager les bâtiments localisés sur ces terrains.

Le bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) a établi une carte des aléas de retrait-gonflement des argiles.

Depuis le 1^{er} janvier 2020, en application de l'article 68 de la Loi ELAN, dans les zones classées en aléa moyen ou fort, une étude géotechnique doit être fournie :

- lors de la vente d'un terrain non bâti constructible : elle est transmise par le vendeur à l'acquéreur ; elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives de celui-ci ;
- à l'occasion de la construction du bâtiment : le maître d'ouvrage la remet au constructeur avant

la conclusion du contrat de travaux ou de maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation (ou à usage professionnel et d'habitation) ne comportant pas plus de deux logements.

SECONDE PARTIE - LE RISQUE INCENDIE

DG 6 - PRISES EN COMPTE DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS INCENDIES DE FORET

Les zones soumises aux dispositions du Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (PPRIF) mis en opposabilité immédiate par arrêté préfectoral en date du 13 juillet 2009, figurent de manière unifiée sur les documents de zonage, et sont mentionnées à l'annexe n°2C du dossier de P.L.U.
S'appliquent dans ces zones les dispositions du PLU auxquelles s'ajoutent celles liées à l'intégralité de la réglementation du Plan de Prévention des Risques, et notamment la somme des dispositions les plus préventives face au risque.

TROISIEME PARTIE - LE RISQUE INONDATION ET PROTECTION DES VALLONS ET DU CANAL DE LA SIAGNE

DG 7 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION ET RUISSELLEMENT TORRENTIEL

A – Aléa inondation connu le long du Grand Vallon et du bassin versant de la Mourrachone

Les zones soumises à l'aléa inondation issues des études du projet Plan de Prévention du Risque Inondation figurent de manière unifiée sur les documents de zonage, et sont mentionnées dans les annexes des Servitudes et études de risques du PLU.

Dans toutes les zones d'aléa inondation portées aux documents graphiques

Sont admis sous respect de la vocation des diverses zones :

- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités existants, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments et de ne pas aggraver les risques et leurs effets et de ne pas modifier les sols,
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs,
- les travaux d'infrastructure publique à condition de ne pas rehausser les lignes d'eau et de ne pas entraver l'écoulement des crues ou modifier les périmètres exposés.

Dans les zones d'aléa forts reconnues par les études de risque naturel

Sont interdits nonobstant les prescriptions du Plan Local d'urbanisme

- la réalisation et l'extension de capacité d'accueil de locaux à usage d'hébergement permanents à l'exception des locaux de gardiennage sous réserve d'être situés au-delà des cotes de référence
- les ouvrages souterrains dédiés à l'accueil du public ou des usagers (parkings enterrés, caves,

locaux techniques....)

Dans les zones d'aléa modéré reconnues par les études de risque naturel

Sont soumis aux dispositions complémentaires nonobstant les prescriptions du Plan Local d'urbanisme

- les constructions doivent être dotées de vide sanitaire permettant que la surface de la dalle de plancher soit située à au moins 20 cm au-dessus de chaque cote de référence.

B – Aléas crues torrentielles et inondations connus

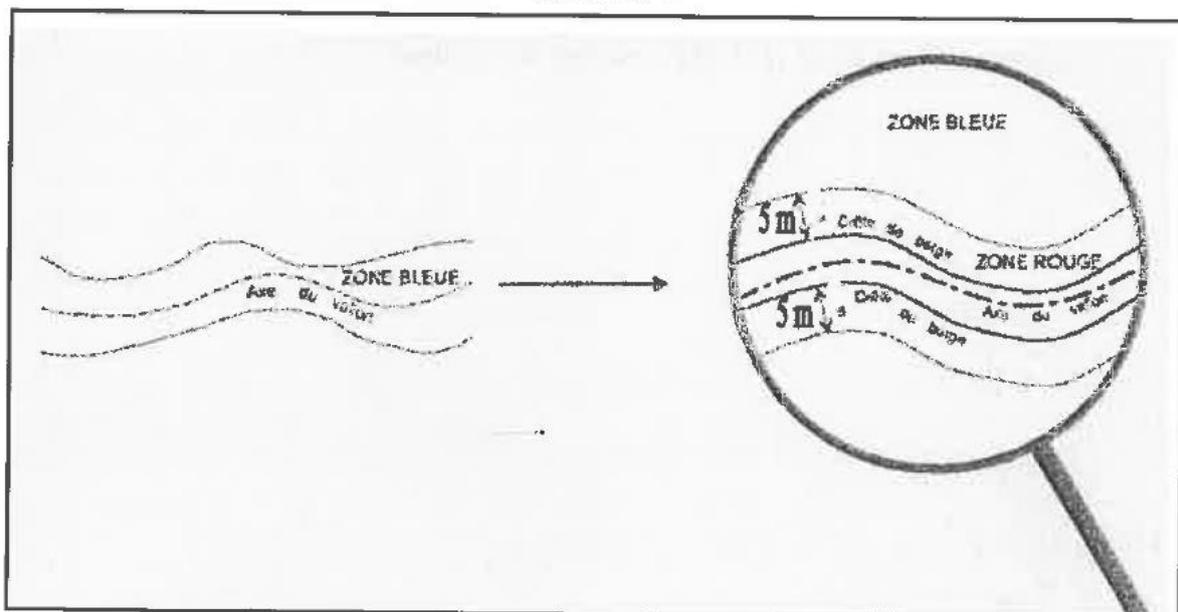
Les zones soumises à l'aléa crues torrentielles et inondations connus sont issues des études du projet Plan de Prévention du Risque de 2006. Les emprises des zones concernées figurent dans les documents graphiques des Servitudes et études de risques naturels du PLU.

L'étude du risque crues torrentielles distingue 3 catégories de zones

- les zones d'aléa élevé ou modéré dénommées zones rouge R où l'ampleur des phénomènes est redoutable en raison des conditions hydrodynamiques (hauteur d'eau, vitesse d'écoulement) et des phénomènes associés (attaque des berges, transports solides, divagation torrentielle) Pour les vallons concernés, des zones rouges sont définies augmentées de marges de recul de 5 mètres comptées à partir du sommet des crêtes de berges et mesurées horizontalement et perpendiculairement aux axes de ces cours d'eau

Dans le cas d'une absence de crête de berge marquée, la distance est reportée à 6 mètres de l'axe du vallon. En cas d'incertitude, le règlement prévaut sur le zonage.

Schéma 1



- les zones d'aléa modéré ou faible dénommée zone bleue dans laquelle certains travaux activités et constructions peuvent être admis sous réserve de respecter les prescriptions inscrites.
- une zone de production ou d'aggravation de l'aléa dénommée zone PA (ou zone hachurée bleue)

dans laquelle certains travaux, activités et constructions peuvent être admises sous réserve de respecter les prescriptions inscrites.

Dans les zones concernées par le risque crue torrentielle, les prescriptions énoncées dans le document de mesures de mise en sécurité face au risque torrentiel sont opposables à toute demande d'occupation du sol en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme

C – Mesures supplémentaires prises pour freiner l'imperméabilisation des sols et la concentration des eaux de pluie à l'origine du ruissellement

Afin de maîtriser les conditions d'écoulement des eaux pluviales, toute extension de Surface de Plancher et toutes imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de ralentissement, de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales. Ces dispositions s'appliquent y compris pour la régularisation des constructions édifiées sans autorisation.

Toutes les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être conçus pour permettre l'entier écoulement des eaux pluviales vers l'intérieur de l'unité foncière au moyen de barbacanes assurant le flux des eaux entrants et sortants de la propriété.

Réalisation :

Toute autorisation d'urbanisme est accompagnée d'une mesure de compensation pluviale, à l'exception des piscines.

Pour toute autorisation d'urbanisme de plus d'1 logement, les ouvrages de réduction du ruissellement urbain sont préférentiellement mutualisés.

Pour toute demande d'autorisation d'urbanisme créant de la surface de plancher, il doit être fourni une notice simplifiée du fonctionnement des eaux pluviales sur la propriété.

A compter d'une d'autorisation d'urbanisme de plus de 20 m² d'emprise au sol, la réalisation des ouvrages de rétention pluviale exigée doit couvrir la totalité de la rétention nécessaire à la compensation de l'imperméabilisation nouvelle.

Dimensionnement :

Afin que les dispositifs contribuent efficacement à la prévention du ruissellement, la capacité de rétention sera égale au volume d'eau ruisselant sur les surfaces imperméabilisées (Sim exprimées en m²) alimentant le dispositif pour un évènement pluvieux de 100 mm par heure soit un coefficient de 0,1 m³/m² (100 litres par m²).

Le calcul du volume de rétention (Vr exprimé en m³) se fera alors comme suit :

$$Vr = Sim \times 0,1$$

(volume de rétention = pour chaque m² de surface imperméabilisée = 100 litres de rétention)

**Quantité de pluie incidente par mètre carré (l/m² ou mm/m²) en référence aux évènements pluvieux majeurs enregistrés lors des dix dernières années.*

Dispositions supplémentaires concernant les caractéristiques du fonctionnement des ouvrages de rétention pluviale :

S'appliquent l'ensemble des dispositions énoncées par la Doctrine Mise Interservice de l'Eau et de la Nature (MISEN Alpes Maritimes).

DG 8 - PROTECTION DES VALLONS ET DU CANAL DE SAINTE MARGUERITE

Sont autorisés sur les vallons et le canal de Sainte-Marguerite :

- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activité existants, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments et de ne pas aggraver les risques et leurs effets et de ne pas modifier les sols,
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, compatibles avec les objectifs des aménagements d'intérêt public destinés à la sécurisation des vallons,
- les travaux d'installation et équipements d'intérêt général ou les piquages de réseaux, ou les traversées par des voies et réseaux, compatibles avec les objectifs des aménagements d'intérêt public destinés à la sécurisation des vallons, à condition qu'ils n'entraînent que le minimum de perturbations pour l'environnement naturel immédiat des vallons.

Toute autre construction, installation, affouillement et exhaussement du sol, à l'exception des piscines et de leurs plages, est interdit à une distance inférieure à :

- 15 mètres de l'axe des vallons figurant au plan de zonage
- 10 mètres de l'axe du canal de Sainte- Marguerite figurant au plan de zonage
- 5 mètres de l'axe des autres vallons à ciel ouvert

DG 9 - PROTECTION DU CANAL DE LA SIAGNE

Aux abords des parties découvertes du canal de la Siagne, là où l'eau n'est pas protégée par une canalisation étanche sont interdit :

- toute construction de bâtiment ou extension ou aménagement de bâtiment à une distance inférieure à 15 mètres de l'axe du canal.
- à 30 mètres au-dessus du bord d'emprise du canal, et 5 mètres en dessous du bord d'emprise les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les épandages dépendant de l'assainissement non collectif,
 - les campings,
 - les forages et puits,
 - les dépôts d'ordures ménagères,
 - les dépôts d'hydrocarbure et de produits chimiques,
 - les établissements classés,
 - le stationnement des engins motorisés.

QUATRIEME PARTIE – PROTECTION FACE AUX NUISANCES SONORES

DG 10 - EXPOSITION DES POPULATIONS AUX ZONES DE BRUIT

Les dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, sont applicables sur la commune de Grasse aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnés à la pièce n° 2G du présent dossier (arrêtés du Préfet des Alpes-Maritimes en date du 18 août 2016 de classement sonore des voies urbaines et des voies interurbaines).

Le tableau suivant donne pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des 5 catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996, la largeur des secteurs affectés par le bruit ainsi que le type de tissu urbain.

Nom de L'infrastructure	Désignation		Catégorie	Largeur des secteurs affectés par le bruit (en m)	Type De tissu
	Origine	Extrémité			
Classement sonore des voies urbaines					
RD 6085	Entrée Grasse RD 2562	Virage du Prado	4	30	ouvert
		RD 9	2	250	ouvert
Route de Cannes	RD 9	100 avant feu pont de la Paoute	4	30	ouvert
	100 m avant pont de la Paoute	Sortie Grasse	3	100	ouvert
RD 6185	500 m avant les Aspres Les Aspres	Les Aspres	3	100	ouvert
		Echangeur RD 9	3	100	ouvert
RD 4	Entrée Grasse	RD 2562	4	30	ouvert
Bd Carnot/ RD 4	RD 307	RD 104	4	30	ouvert
RD 4	RD 104	RD 107	3	100	ouvert
RD 4	RD 107 RD 7 6 ^{ème} et dernier virage	RD 7	4	30	ouvert
		6 ^{ème} et dernier virage	3	100	ouvert
		Sortie Grasse	3	100	ouvert
RD 9	RD 6185	RD 6085	3	100	ouvert
Av. M. Duval	RD 4	Carrefour des	4	30	ouvert
Av. Carémil, Bd Gambetta	Avenue 11 novembre	Casernes RD 4	4	30	ouvert
RD 609		RD 2562	3	100	ouvert
RD 2085	Entrée Grasse Virage du Prado	Début de la rue en U	4	30	ouvert

Nom de l'infrastructure	Désignation		Catégorie	Largeur des secteurs affectés par le bruit (en m)	Type De tissu
	Origine	Extrémité			
RD 2085	Début de la rue en U	Bd Antoine Maure	3	100	U
	Bd Antoine Maure	Place de la Foux	4	30	ouvert
	Place de la Foux	100 m avant le feu	4	30	ouvert
	100 m av. le feu	Sortie Grasse	4	30	ouvert
RD 2562	Entrée Grasse	Rond point	3	100	ouvert
	Rond Point	Carrefour du Petit Paris	3	100	ouvert
	Carrefour du Petit Paris	600 m après RD 6085	3	100	ouvert
	600 m après RD 6085	550 m avant. RD 2085	2	250	U
	550 m avant RD 2085	200 m avant RD 2085	3	100	ouvert
	200 m avant RD 2085	RD 2085 – place de la Foux	2	250	U
Bd Emmanuel Rouquier	Intersection les Aspres Zone 30 km/h	Zone 30 km/h	4	30	ouvert
		Route de Cannes	3	100	ouvert
Avenue du 11 novembre	Place de la Foux	RD 307	4	30	ouvert
RD 7 – RD 107	RD 4	RD 4	4	30	ouvert
Classement sonore des voies interurbaines					
RD 6085	GRASSE Grand Virage	Entrée de Grasse	3	100	ouvert
RD 6085	GRASSE Sortie Grasse	Entrée de Mouans Sartoux	3	100	ouvert
RD 6185	GRASSE Ap. virage	500m plus loin	3	100	ouvert
RD 6185	GRASSE 500m Ap. virage	500m av. Les Aspres	3	100	ouvert
RD 6185	GRASSE 500m Av. Les Aspres	Les Aspres	4	30	ouvert
RD4	GRASSE Sortie Grasse	1km av. Plascassier	3	100	ouvert
RD4	GRASSE 1km av. Plascassier	Entrée agglomération Plascassier	3	100	ouvert
RD4	GRASSE Entrée agglomération Plascassier	250m ap. entrée Plascassier	4	30	ouvert
RD4	GRASSE 250m ap. entrée Plascassier	500m ap. entrée Plascassier	4	30	ouvert
RD4	GRASSE 500m ap. entrée Plascassier	Sortie Plascassier	4	30	ouvert

Nom de l'infrastructure	Désignation		Catégorie	Largeur des secteurs affectés par le bruit (en m)	Type De tissu
	Origine	Extrémité			
RD9	AURIBEAU SUR SIAGNE GRASSE sortie Auribeau	Entrée Grasse	3	100	ouvert
RD103	MOUANS SARTOUX GRASSE RD4	RD3	4	30	ouvert
RD2085	GRASSE Sortie Grasse	Entrée Grasse Magagnosc	3	100	ouvert
RD2085	GRASSE Entrée Grasse Magagnosc	100m av. le feu	3	100	ouvert
RD2085	GRASSE 100m av. le feu	100m ap. le 2 ^{ème} feu	3	100	ouvert
RD2085	GRASSE CHATEAUNEUF 100m ap. le 2 ^{ème} feu	Sortie Châteauneuf Pré du Lac	3	100	ouvert
RD2562	GRASSE Sortie Peymeinade	100m av. le feu	3	100	ouvert
RD2562	GRASSE 100m av. le feu	Sortie virage	4	30	ouvert
RD2562	GRASSE Sortie virage	Entrée Grasse	3	100	ouvert

La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée dans le tableau ci-dessus, comptée de part et d'autre de l'infrastructure :

- pour les infrastructures routières à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche,
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés ci-dessus, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

Pour les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, l'isolement acoustique minimum est déterminé conformément aux arrêtés pris en application du décret 95-20.

SECTION C LES PARTIES DU TERRITOIRE SOUS SERVITUDE DE CONSTRUCTIBILITE RESTREINTE

DG 11 - SECTEURS SOUMIS A LA SERVITUDE D'ENTREE DE VILLE

Les règles relatives aux entrées de ville suivent les dispositions des articles L.111-6, L.111-7, L.111-8, L.111-10 du Code de l'Urbanisme relatives à la constructibilité des entrées de ville.

Sont concernées par la servitude d'inconstructibilité, dite d'entrée de ville, les parties non agglomérées situées le long des deux infrastructures suivantes - *Décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation.*

Servitude maintenue :

RD 6185 – Pénétrante Cannes Grasse	RD 9	GRASSE	A8	MOUGINS
--	------	--------	----	---------

Les constructions et installations nouvelles sont interdites dans les secteurs d'entrées de ville portés aux documents graphiques (PP-EPV).

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Servitude levée :

RD304	Extrémité (limite avec Mouans Sartoux)	GRASSE	Route de Cannes (rond-point Saint Donat)	GRASSE
-------	--	--------	--	--------

La servitude d'entrée de ville de la route de Mouans Sartoux a été levée dans le cadre des études d'entrée de ville inscrites dans les schémas des Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan et de Saint Marc.

DG 12 - SERVITUDES DE POINT DE VUE

Pour les voies concernées par une servitude de vue figurant sur les documents graphiques relatifs au zonage, les constructions situées en bordure aval des voies sont soumises à une servitude de champ de vue.

Les constructions devront se trouver en dessous d'une surface générée par l'axe de la voie et une droite horizontale perpendiculaire à cet axe.

En bordure aval des voies les clôtures opaques d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre sont interdites.

SECTION D NORMES DE LA REGLEMENTATION GENERALE APPLICABLE

DG 13 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des bâtiments avoisinants.

DG 14 - ADAPTATIONS FAVORISANT L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Il peut être dérogé aux articles 4 et 5 du règlement de chaque zone afin de faciliter l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux constructions et équipements préexistants à la date d'approbation du PLU.

DG 15 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS ET A LA RECONSTRUCTION DES BATIMENTS EXISTANTS

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone concernée, ne sont autorisés sur cet immeuble que les travaux qui ont pour effet de le rendre plus conforme aux dites dispositions ou qui sont sans effet à leur égard.

Conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolit, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition du présent règlement d'urbanisme sous réserve des documents relatifs à la sécurité et à la protection des personnes et des biens.

DG 16 - TRAVAUX SUR BATIMENTS EXISTANTS NON CONFORMES AU PLU

Les travaux ayant pour objet l'entretien, l'amélioration, la restauration, la rénovation de bâtiments existants non conformes au Plan Local d'Urbanisme sont autorisés dans la mesure où selon l'expression de la jurisprudence, ils ont pour but de rendre le bâtiment plus conforme au Plan Local d'Urbanisme, ou sont neutres par rapport audit Plan Local d'Urbanisme.

Tout travaux sur une construction illégale restent interdits s'ils aggravent la non-conformité du bâtiment existant par rapport aux règles définies par le règlement du plan local d'urbanisme,

DG 17 - PYLONES ET ANTENNES (OU RELAIS) DE RADIOTELEPHONIE

Les pylônes de radiotéléphonie avec leur socle n'excéderont pas une hauteur de 12 mètres.

Leur insertion dans l'environnement bâti et naturel devra être assurée, et leur installation en toiture est possible si l'intégration est bonne.

Pour des raisons techniques, la hauteur pourra être dépassée, sous réserve d'une parfaite insertion dans l'environnement bâti et naturel.

DG 18 - OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PUBLIQUES ET AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Dans les secteurs où les dispositions des titres 3 à 6 du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur ou de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 4 à 9 des titres 3 à 6.

Par exemple :

- les ouvrages du réseau public de transport d'électricité correspondent à des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les locaux de faible ampleur à usage de collecte des déchets ménagers, en bord de voie et directement accessible à partir d'une voie ouverte à la circulation automobile, sont assimilés à des ouvrages relevant de l'intérêt collectif.

DG 19 - MODALITÉS D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS AUX EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET AUX SERVICES PUBLICS

Des règles particulières peuvent être applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

L'arrêté du 10 novembre 2016 précise les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées, complété par l'arrêté du 31 janvier 2020 et l'arrêté du 22 mars 2023. Elles sont inventoriées à l'article DG 32 ci-après.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

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

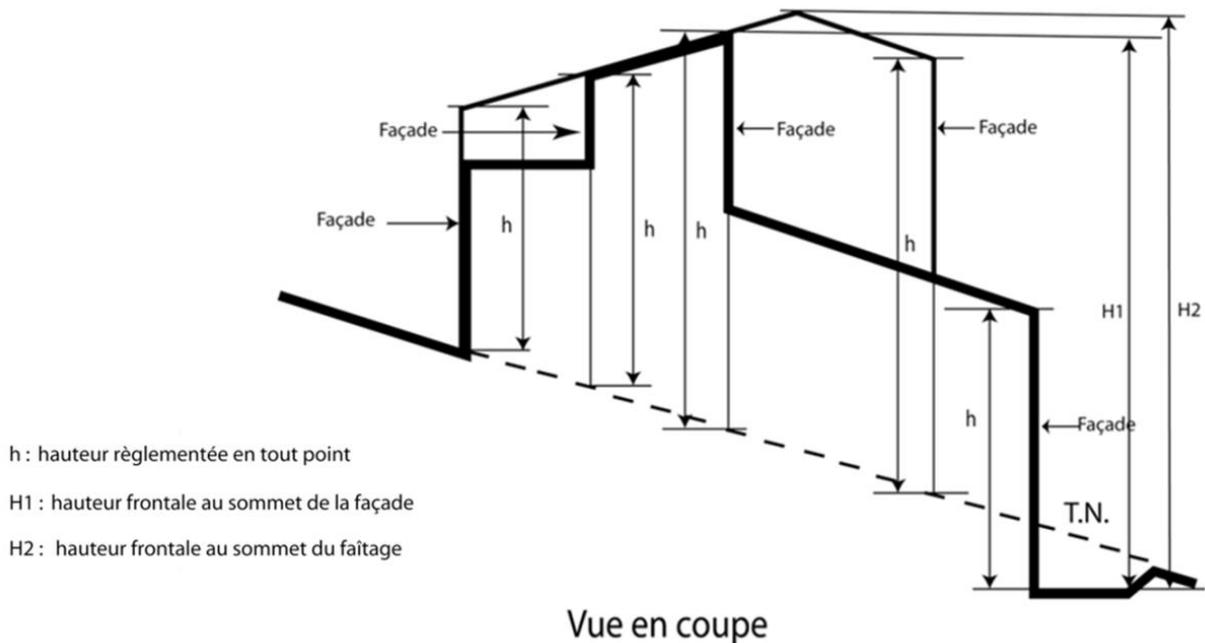
Ainsi, dans les secteurs U et AU, les équipements d'intérêt collectif et aux services publics ne sont pas assujettis aux dispositions partagées et spécifiques concernant :

- la volumétrie et l'implantation des constructions – article 4
- l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale – article 5
- le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions – article 6
- le stationnement – article 7
- les conditions de desserte des terrains par les voies publiques – article 8
- les conditions de desserte des terrains par les réseaux – article 9

Les dispositions de la zone UP sont applicables en ce qu'elles concourent à la facilitation de la réalisation des équipements publics ou d'intérêt collectif dans les zones dédiées.

DG 20 - APPLICATION DES REGLES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Différentes notions de hauteur utilisées dans le règlement d'urbanisme :



Conditions de mesure de la hauteur absolue :

La hauteur absolue d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit ou à l'acrotère selon les conditions de mesure suivantes :

- En cas d'affouillement, la mesure de la hauteur absolue est comptée à partir du terrain après travaux ;
- En cas d'exhaussement, la mesure de la hauteur absolue est comptée à partir du terrain naturel.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Les vides sanitaires, parkings souterrains et caves souterraines entièrement enterrés sous le terrain naturel ainsi que les rampes d'accès des parkings ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur absolue.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale des affouillements et/ou des exhaussements pour l'aménagement du terrain d'emprise ne peut excéder 2 mètres, de façon à éviter les terrassements excessifs.

DG 21 - CONDITIONS GENERALES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les articles 4 « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie (publique ou privée ouverte à la circulation) ou d'une emprise publique.

Ils ne s'appliquent donc pas :

- par rapport aux limites qui séparent l'unité foncière d'un terrain public qui a une fonction autre que la circulation (exemples : école, mairie, parc ou square, cimetière...). Dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété » qui s'appliquent.
- par rapport aux accès des constructions sur le terrain de l'opération ainsi que les servitudes de passage desservant moins de 3 logements.

Les règles fixées pour « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou parties de construction (cas des constructions enterrées) situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction à l'exception des rampes d'accès.
- pour les constructions liées à la mise aux normes et en sécurité des bâtiments existants
- aux clôtures et aux portails
- aux garages pour les terrains en pente supérieurs à 20 %
- aux débords de toiture dans la limite de 40 cm maximum sans aucun empiètement sur l'espace public sauf dispositions spécifiques mentionnées sur les documents graphiques « plans gabarits »
- aux terrasses de plain-pied
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur pour les constructions existantes
- lorsqu'un emplacement réservé, de voirie (à élargir ou à créer) ou de superstructure, figure aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées pour « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre le domaine privé et le domaine public soit l'alignement projeté mentionné dans les Dispositions Spécifiques).

DG 22 - CONDITIONS GENERALES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les articles 4 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » des différentes zones ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou parties de construction (cas des constructions enterrées) situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction à l'exception des rampes d'accès.
- pour les constructions liées à la mise aux normes et en sécurité des bâtiments existants
- aux terrasses de plain-pied
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur pour les constructions existantes sans aucun empiètement sur les propriétés voisines.

DG 23 - REGLES RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL

Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales,
- aux Constructions et Installations Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics,
- aux dispositifs liés au bio-climatisme des constructions (puits provençal...).

DG 24 - APPLICATION DES REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

Conformément au Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

- la date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;
- l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Conformément au 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 PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

DG 25 - APPLICATION DES REGLES SPECIFIQUES AUX OPERATIONS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE AU REGARD DE L'ARTICLE L.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.151-21 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans la zone UJ et l'ensemble de ses secteurs.

DG 26 - CONDITIONS DE REALISATION DES DIVISIONS FONCIERES

Par délibération en date du 6 novembre 2018, la Ville de Grasse a décidé de soumettre à déclaration préalable les divisions volontaires en propriété ou jouissance d'une propriété foncière par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager dans toutes les zones urbaines UJ et sous-secteurs (campagne provençale Grassoise destinée à être protégée), en zone agricole (zones A et sous-secteurs) et en zone naturelle (zones N et sous-secteurs).

Par ailleurs, pour l'ensemble du territoire communal, les dispositions du règlement (et notamment les règles de volumétrie et d'implantation des constructions) s'appliquent pour chaque lot issu de la division du terrain d'assiette (effective ou future) et non au regard de l'ensemble du projet.

DG 27 – MODALITES D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT

Le nombre d'aires de stationnement exigé dépend de la destination des constructions et de la réglementation appliquée à chacune des Dispositions Spécifiques.

Des prescriptions pour la diffusion des véhicules électriques sont prises dans le cadre de la réalisation des places de stationnement automobile et deux roues à l'article PE 2.

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

Les aires de manœuvre des véhicules sont réalisées en dehors des voies de circulation sauf configuration particulière des lieux créant une impossibilité technique.

1/ Conditions du calcul du nombre de places de stationnement :

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), nombre de logements ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Néanmoins, aucune place de stationnement ne sera exigée :

- pour tout changement de destination à usage d'Activités de services où s'effectue l'accueil d'une

clientèle, d'Artisanat et commerce de détail et de Restauration, et ce jusqu'à hauteur de 100 m² de Surface de Plancher

Calcul du stationnement pour les commerces et les réserves : le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves.

2/ En cas d'impossibilité de réalisation du nombre de places de stationnement :

Conformément au Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du calcul du nombre de place de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :

- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L.151-30 et L.151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

A titre indicatif, pour une concession à long terme, selon la jurisprudence, l'engagement de location doit être au minimum de 15 ans.

3/ Conditions du stationnement automobile ou motorisé :

Les aires de stationnement et de manœuvre sont réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

Elles présentent une taille minimale de 12,5 m² correspondant à un rectangle d'une dimension de 5 mètres de long sur une largeur de 2,5 mètres.

Les aires de stationnement doivent avoir un cheminement aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies.

Le stationnement automobile dit « commandé » (places de stationnement alignées les unes derrière les autres obligeant la présence simultanée des propriétaires) est :

- autorisé dans la limite de deux places par dispositif avec un minimum linéaire de 11 mètres sur 2,50 mètres de largeur
- limité à 30 % du volume de stationnement à réaliser pour les opérations de plus de 3 logements,
- non autorisé pour la réalisation des places visiteurs.

4/ Mesures préventives pour l'intégration environnementale des surfaces de stationnement :

En vertu de l'article 29.1 du Règlement Sanitaire Départemental, dans les parkings de stationnement extérieur de 10 places et plus, il est nécessaire d'installer un séparateur à hydrocarbures pour prétraiter les eaux pluviales. Le séparateur à hydrocarbures devra être de classe 1 (rétention des particules < 5mg/l) , comporter un débourbeur, un filtre coalescent, une alarme et un by-pass. Le séparateur à hydrocarbures devra être positionné si possible avant le bassin de rétention des eaux

pluviales.

Dans les parkings souterrains, chaque niveau de stationnement doit comporter des fosses étanches à hydrocarbures pour recueillir les eaux résiduaires (eaux de nettoyage du sol ou de ruissellement) conformément à la circulaire du 2 mars 1975 relatives aux parcs de stationnement couverts et à l'article 29.2 du Règlement sanitaire Départemental. Ces équipements devront être pompés par une entreprise spécialisée. »

5/ Nombre de places de stationnement pour les résidences universitaires :

Nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, il est demandé, pour la réalisation de résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitation, 1 place de stationnement par logement.

Pour l'application de ce quotient, il est considéré que trois places d'hébergement d'une résidence universitaire équivalent à un logement.

6/ Stationnement des vélos :

Sur la base des nouveaux articles L.113-18 et suivants et R.113-11 et suivants, les modalités de stationnement des vélos sont précisées.

Le terme de vélos désigne les cycles et les cycles à pédalage assisté.

Des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doit être créé, dans les proportions mentionnées dans le tableau ci-dessous, pour :

- Les ensembles d'habitation neufs groupant un ou plusieurs bâtiment(s) à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements ;
- Les bâtiments neufs à usage industriel ou tertiaire, constituant principalement un lieu de travail ;
- Les bâtiments neufs accueillant un service public ;
- Les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L.752-3 du code de commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques.

Ces infrastructures comportent des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue (anneaux, râteliers...).

Elles sont situées ou réparties sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement, du bâtiment ou de l'ensemble d'habitation. L'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments précise le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos :

Catégories de bâtiments neufs	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Pour les ensembles d'habitation	- Jusqu'à 2 pièces principales : 1 emplacement par logement - A partir de 3 pièces principales : 2 emplacements par logements

Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Pour les bâtiments accueillant un service public	- 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment - 15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Pour les bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

Leur accès est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisé ou, si elles se situent à l'extérieur d'un bâtiment, elles sont couvertes, éclairées et closes, lorsque les infrastructures permettant le stationnement des vélos sont destinées :

- aux occupants d'un ensemble d'habitation,
- aux travailleurs d'un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail,
- aux agents d'un bâtiment accueillant un service public.

Lorsque les infrastructures permettant le stationnement des vélos sont destinées :

- aux usagers d'un bâtiment accueillant un service public
- à la clientèle d'un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L.752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques

leur sécurisation est assurée par une surveillance fonctionnelle (personne présente sur les lieux, système de vidéo-surveillance...) ou par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée. Lorsqu'elles se situent à l'extérieur du bâtiment, ces infrastructures sont couvertes et éclairées.

7/ Stationnement de deux-roues motorisés :

Pour l'ensemble des destinations de construction, une place de stationnement pour les deux-roues motorisés devra être réalisée par tranche entamée de 6 places voiture exigées. En dessous de 6 places voiture exigées, aucune place pour les 2 roues motorisés n'est exigée.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

SECTION E MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE FONCTIONNELLE

DG 29 - PRESERVATION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE – ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME

En application des dispositions de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, en bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant qu'axe commercial à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue.

La transformation des surfaces de commerce, d'artisanat et de restauration en une affectation autre est interdite.

Les locaux existants à usage de commerce et d'artisanat ne peuvent pas changer de destination, y compris vers la restauration.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

En cas de renouvellement urbain, l'opération de démolition reconstruction est autorisée sous réserve que les linéaires commerciaux présents au 1^{er} niveau de la construction dans l'existant soient restitués dans le projet nouveau.

SECTION F MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE SOCIALE

DG 30 - MISE EN OEUVRE DE LA MIXITE SOCIALE – ARTICLE L.151-15 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Application de la mixité sociale aux zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme :

Dans l'ensemble des zones U et AU du territoire communal, le PLU impose que pour toutes les opérations de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher, l'obtention de l'autorisation d'aménager ou de construire est conditionnée à la réalisation d'un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux conventionnés par l'Etat.

Application de la mixité sociale aux Secteurs de Mixité Sociale du Plan Local d'Urbanisme

N° du Secteur de Mixité Sociale	Nom du Périmètre	surface en ha	Nombre de logements estimés	Pourcentage de mixité sociale	Nombre minimum de LLS
SMS1	Saint Donat	3,7	330	30%	99
SMS2	Avenue de Cannes	5,1	450	30%	135
SMS3	Gare - Pierre Sépard-Spar	0,7	60	50%	30
SMS4	Provence - Pierre Sépard- Rivaprim	0,1	60	30%	18
SMS5	Iles Hangars - Pierre Sépard	0,5	65	20%	13
SMS6	ZAC Martelly	0,8	160	30%	48
SMS7	Hopital - Clavary	3,6	210	60%	126
SMS8	4 Chemin Nord	0,6	100	50%	50
SMS9	4 Chemin Sud	1,1	130	30%	39
SMS10	Maréchal Leclerc	0,9	80	30%	24
SMS11	Petit Paris	3,3	170	30%	51
SMS12	Le Roure	0,4	62	40%	25
SMS13	Mathias Duval/ St Lorette	0,2	35	30%	10
SMS14	Saint Antoine Est	1,3	75	30%	37
SMS15	Avenue GI De Gaulle	0,1	30	50%	15
SMS16	Non attribuée				
SMS17	Frederic Mistral Sud	0,5	25	50%	12
SMS18	Le Bon Marché (Espaces verts)	0,8	60	50%	30
SMS19	Le Plan	1,9	80	50%	40
SMS20	Terrain Etat Gendarmerie	0,7	90	50%	45
SMS21	NON ATTRIBUES				
SMS22					
SMS23					
SMS 24					
Total logements en périmètre de mixité sociale			2 272		847

Pour la mise en œuvre des secteurs de mixité sociale, seul le pourcentage de réalisation est prescriptif, le volume de logements annoncé n'est qu'une projection pour estimation. Ce nombre de logements pourra être tant à la hausse qu'à la baisse en fonction des conclusions des études de faisabilité.

DG 31 - MISE EN OEUVRE DE LA MIXITE SOCIALE – ARTICLE L.151-41-4^{EME} DU CODE DE L'URBANISME

Le Code de l'Urbanisme stipule que le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués:
 « 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

Le Plan Local d'Urbanisme associe à un statut d'emplacement réservé logement les opérations de mixité sociale entièrement dédiées à la réalisation du logement social.

N° de l'emplacement réservé logement	Nom du secteur ERL	surface en ha	Nombre de logements estimés	Pourcentage de mixité sociale	Nombre minimum de LLS
ERL 1	Chemin de l'Orme	0,2	40	100%	40
ERL 2	Portesneuves	0,3	138	75%	103,5
ERL 3	Libération	0,2	79	100%	79
ERL 4	Jean XXIII	0,1	10	100%	10
ERL 5	Privé Libération Esterel	0,1	5	100%	5
ERL 6	Privé Libération Mistral	0,4	15	100%	15
ERL 7	Rouquier Ouest	0,1	10	100%	10
ERL 8	Sidi Brahim	0,4	80	100%	80
Total Emplacements réservés logements			377		343

Pour la mise en œuvre des emplacements réservés, seul le pourcentage de réalisation est prescriptif, le volume de logements annoncé n'est qu'une projection pour estimation. Ce nombre de logements pourra être tant à la hausse qu'à la baisse en fonction des conclusions des études de faisabilité.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

SECTION G LEXIQUE

Accès

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

Les accès doivent être réalisés en terrain stabilisé au débouché des voies publiques sur une longueur d'au moins 25 mètres.

A l'exception des zones UG, l'accès doit être aménagé de manière à assurer la sécurité des usagers. En particulier, à son débouché sur la voie publique, il devra comporter une plateforme de raccordement ayant une pente maximale de 5 % sur 5 mètres et présentant des pans coupés latéraux afin d'assurer une bonne visibilité.

Acrotère

Muret en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

Alignement

Limite des voies publiques existantes ou projetées par rapport à un fonds privé.

Annexe

Construction dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris pour le bois, abris de jardin, piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos...). Les annexes ne sont pas contiguës aux bâtiments principaux.

Les constructions à usage agricole et forestières ne sont pas des annexes.

Arbre de haute tige

Il s'agit d'un arbre de haute futaie, devant atteindre au moins 10 mètres de hauteur à maturité, dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80m de haut et au moins 25cm de circonférence à 1mètre du sol.

Artisanat

Les secteurs de l'artisanat se définissent en fonction de l'activité exercée, de la taille de l'entreprise (moins de 10 salariés au moment de sa création) ainsi que de la qualification de l'entreprise. Il recouvre toute activité de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service dont la liste a été précisée par le décret du 2 avril 1998

Claire-voie

Ouvrage composé d'éléments disjoints et qui laissent passer le jour ou qui sont ajourés par des motifs.

Clôture

Une clôture est ce qui sert à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées.

La clôture doit parfois être édifiée en retrait de la limite de propriété notamment pour :

- la prise en compte des écoulements pluviaux et des reculs sur vallon

- pour une protection écologique ou patrimoniale
- pour la prise en compte de la sécurité routière
- pour le respect des alignements constitués.

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

Construction

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

Sous réserve du respect des dispositions des articles 1 et 2, les constructions, installations ou ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés dans chaque zone et font l'objet de dispositions spécifiques définies aux articles DG18 et DG 19.

Desserte

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

Division

Action de séparer un terrain d'un seul tenant.

Égout du toit

Limite inférieure d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Dans le cas de toiture terrasse, l'égout du toit correspond à l'exutoire pluvial de la toiture

Emprise au sol

L'emprise au sol au sens du Code de l'Urbanisme est la projection verticale du volume de la construction telle que définie dans le Code de l'Urbanisme.

Les bassins de piscine, les bassins et plans d'eau, les saillies (telles que balcons, auvents...) ne sont pas inclus dans l'emprise au sol.

Emprises perméables

Les espaces perméables sont non bâtis, et conservent leur capacité à absorber les eaux précipitées.

Espaces verts

Il s'agit d'espaces plantés en pleine terre. Les voiries et les aires de stationnement même perméabilisées ne sont pas des espaces verts.

Les espaces verts en superstructure présentent une épaisseur minimale de 40cm de terre.

Extension ou dépendance

Augmentation des surfaces ou du volume par le prolongement des structures d'un bâtiment existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principal.

Faitage

Sommet des pans d'une toiture

Limite séparative

Ligne commune, séparant deux unités foncières. Les limites séparatives sont de deux types :

Les limites latérales qui séparent deux propriétés donnant sur les voies ou emprises publiques ;

Les limites de fonds de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

Mur de soutènement

Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres qui s'écouleraient naturellement sous la pression des constructions et/ou de l'écoulement des eaux ou lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement, mais un mur de remblaiement, celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais.

Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

Réhabilitation

Amélioration technique et esthétique d'un ensemble bâti existant sans modification du volume, et sans changement de destination.

Servitude

Limitation administrative ou privée au droit de propriété et d'usage d'un terrain.

Terrain naturel

Niveau du sol existant, et ce avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavations effectués en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Unité foncière

Terrain constitué d'une ou plusieurs parcelles contigües appartenant à un même propriétaire en bien propre.

SECTION H DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET TYPES D'ACTIVITES ET AFFECTATIONS AUXQUELLES FAIT REFERENCE LE REGLEMENT DE PLU

DG 32 - LES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS DEFINIES PAR LE CODE DE L'URBANISME

Les règles édictées dans le règlement du PLU peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et activité de service, les équipements d'intérêts collectif et services publics et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

1/ Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière

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

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2/ Pour la destination « habitation » : logement, hébergement

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

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3/ Pour la destination « commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées aux activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec l'accueil d'une clientèle.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service avec accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans les hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

4/Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte et autres équipements recevant du public

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte et autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « lieux de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

5/ Pour la destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne

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

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

DG 33 - LES TYPES D'ACTIVITES ET AFFECTATION DES SOLS AUXQUELS FAIT REFERENCE LE REGLEMENT DU PLU

Affouillements

Creusement volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain

Activités golfiques

Activités en lien avec la pratique du golf.

Camping

Les terrains aménagés de camping et de caravanage sont destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations ainsi que d'équipements communs. Ils font l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière et accueillent une clientèle qui n'y élit pas domicile. Ils doivent disposer d'un règlement intérieur conforme à un modèle arrêté par le ministre chargé du tourisme.

Caravane

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Caravanning

Forme de camping en caravane.

Carrières

Sont soumis au régime légal des carrières (défini par le nouveau code minier) les gîtes contenant des substances minérales ou fossiles ne relevant pas du régime légal des mines (défini à l'article L.111-1 du nouveau code minier), sauf s'ils sont situés dans les fonds marins appartenant au domaine public, ou sur le plateau continental ou dans la zone économique exclusive définis aux articles 11 et 14 de l'ordonnance n°2016-1687 du 8 décembre 2016 relative aux espaces maritimes relevant de la souveraineté ou de la juridiction de la République française.

Centrale photovoltaïque au sol

Une centrale photovoltaïque au sol est un moyen de production d'électricité industriel qui permet de produire de l'électricité grâce à la lumière du soleil.

Dépôts de toute nature

Entrepôt de matériaux, véhicules, ou autre nature d'objets / de matière.

Exhaussements

Haussement volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain

Extraction de terre végétale

Affouillement du sol significatif visant à ôter la couche de terre végétale.

Gravières

Une gravière est une carrière produisant des granulats.

Habitations légères de loisirs

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Installations classées

Les installations classées, dites installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sont des exploitations (généralement industrielles ou agricoles) susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, et donc soumises à des réglementations spécifiques.

Objets mobiliers

Ensemble des objets ou dispositifs publics ou privés installés dans l'espace public et liés à une fonction ou à un service offert par la collectivité. Sont notamment considérés comme des objets mobiliers :

- le mobilier de repos (bancs, banquettes, sièges, tables) ;
- les objets contribuant à la propreté de l'espace commun (poubelles, corbeilles, sanitaires publics) ;
- les équipements d'éclairage public (réverbères, candélabres) ;
- les jeux pour enfants, les mobiliers de parcours de santé ;
- les grilles, tuteurs et corsets d'arbres ;
- les abris destinés aux usagers des transports en commun.

Parc résidentiel de loisirs

Un parc résidentiel de loisirs est un terrain aménagé au sens du 1° de l'article R.111-32 du code de l'urbanisme et soumis à des normes en application de l'article R.111-46 du même code.

Parc résidentiel de loisirs exploité sous régime hôtelier

Les parcs résidentiels de loisirs exploités sous régime hôtelier sont destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et de caravanes. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations, destinés à la location pour une durée pouvant être supérieure au mois, ainsi que d'équipements communs. Ils accueillent une clientèle qui n'y élit pas domicile. Un parc résidentiel de loisirs ne peut être exploité sous régime hôtelier qu'à la double condition qu'une seule personne physique ou morale ait la propriété ou la jouissance du terrain et que l'exploitation en soit assurée par une seule personne physique ou morale.

Résidence démontable

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Résidences mobiles de loisirs

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

TITRE 2 : VOLET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET VALORISATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

PE 1 - PROMOTION DE LA TRANSITION ENERGETIQUE

En adéquation avec la Loi de Transition Energétique et le Plan Climat Air Energie Territorial Cannes Grasse Antibes qui favorisent le déploiement des énergies renouvelables, le Plan Local d'Urbanisme promeut le développement des énergies solaires en les autorisant, dans le cadre des occupations et utilisations du sol admises par son règlement.

La création et l'utilisation des capteurs solaires, y compris sur les toitures, est autorisée sous réserve que :

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

Pour les 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.

Dispositions supplémentaires pour l'engagement de la transition énergétique dans la construction individuelle :

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

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

- Les principes de construction devront prendre en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle chauffage et rafraîchissement par des dispositifs sobres en consommation énergétique.
- Les principes de construction devront justifier de la prise en compte de l'accès optimisé au soleil et de la facilitation des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire etc...).

PE 2 - FACILITATION DE L'USAGE DES VEHICULES 0 CARBONE PAR LA DIFFUSION DES PLACES DE STATIONNEMENT APTES AU RECHARGEMENT ELECTRIQUE

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

Les nouvelles occupations et utilisations du sol supérieures à 350 m² de surface de plancher à usage de commerce, restauration, artisanat, bureaux et industries mettent en œuvre au moins 20 % de leur place de stationnement sous forme de stationnement apte au rechargement électrique.

PE 3 – PROTECTION DES PAYSAGES DE GRASSE

Les articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme permettent au règlement d' « *identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* »

A ce titre, au-delà des dispositions générales du titre I et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres 3 à 6 du règlement, le patrimoine végétal et paysager est soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant des adaptations nécessaires ou prévues (remplacement, aménagement ponctuel avec compensation).

Les prescriptions générales sont les suivantes :

1/ Les prescriptions de protection et de mise en valeur de la trame verte et bleue :

▪ Les réservoirs de biodiversité :

- **Les Espaces Boisés Classés (EBC)** à conserver, à protéger ou à créer, définis au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme (R-EBC)

Dans les Espaces Boisés Classés s'appliquent les mesures de protection propres aux dispositions issues du Code de l'Urbanisme auxquelles s'ajoutent des mesures protectrices supplémentaires citées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame Verte et Bleue et devant être mises en œuvre dans le principe de compatibilité entre l'autorisation d'urbanisme et les objectifs de l'OAP n°8 Trame Verte et Bleue.

- **Les masses d'eau et les zones humides à conserver (R-ZH)**

Les conditions de mise en œuvre et de préservation des masses d'eau et des zones humides sont citées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame Verte et Bleue et doivent être mises en œuvre dans le principe de compatibilité entre l'autorisation d'urbanisme et les objectifs de de l'OAP n°8 Trame Verte et Bleue.

▪ **Les composantes des corridors écologiques :**

- **Les Espaces Verts Protégés à conserver ou à créer (CE-EVP)**

Dans les périmètres des Espaces Verts Protégés, tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis pour des raisons sanitaires et de sécurité ; maladie, risque de chute, obstacle visuel à la sécurité routière. Dans ce cas, tout abattage d'arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige, visant à maintenir l'épaisseur végétale actuelle, à la condition qu'il ne soit plus un obstacle visuel à la sécurité routière, auquel cas l'arbre ne sera pas remplacé.

Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

Ces espaces paysagers non bâtis doivent conserver leur aspect naturel et végétal mais acceptent des aménagements ponctuels tels que des accès, des tranchées techniques, des aménagements de sécurité.

Des mesures protectrices supplémentaires pour les Espaces Verts Protégés sont citées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame Verte et Bleue et doivent être mises en œuvre dans le principe de compatibilité entre l'autorisation d'urbanisme et les objectifs de l'OAP n°8 Trame Verte et Bleue.

- **Les ripisylves (CE-RP)**

Les conditions de préservation des ripisylves sont citées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame Verte et Bleue et doivent être mises en œuvre dans le principe de compatibilité entre l'autorisation d'urbanisme et les objectifs de de l'OAP n°8 Trame Verte et Bleue.

- **Pour les toutes plantations d'oliviers**

Leur emprise est constructible ou aménageable sous réserve que tous les individus végétaux mobilisés soient transplantés sur la même unité foncière.

- **Les espaces agrestes à protéger (PR-EPA)**

Ces mesures de protection concernent les éléments de paysage agreste (murs de restanques) figurant au plan de zonage du PLU dans lesquels les aménagements et la constructibilité sont admises, dans les conditions des zones du PLU auxquelles ils appartiennent, et sous réserves des conditions ci-après :

- pour les murs de restanques : en dehors de la stricte emprise des constructions autorisées et des voies nécessaires à leur desserte, aucun mur de restanque ne peut être supprimé ou modifié, il peut toutefois être restauré ou reconstruit à l'identique. Leurs emprises sont donc constructibles mais ce sont les constructions et aménagements qui doivent s'adapter au terrain et non l'inverse. L'altimétrie des murs ou planches ne peut être modifiée.

Des conditions supplémentaires de préservation espaces agrestes à protéger sont citées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame Verte et Bleue et doivent être mises en œuvre dans le principe de compatibilité entre l'autorisation d'urbanisme et les objectifs de l'OAP n°8 Trame Verte et Bleue.

2/ Les prescriptions de protection et de mise en valeur du paysage Grassois :

▪ Les composantes végétales patrimoniales :

- **Les parcs et jardins remarquables (PV-PJR)**

Les conditions de préservation des parcs et jardins remarquables sont citées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame Verte et Bleue et doivent être mises en œuvre dans le principe de compatibilité entre l'autorisation d'urbanisme et les objectifs de l'OAP n°8 Trame Verte et Bleue.

- **Les alignements d'arbres remarquables à conserver (PV-ARR) et les individus végétaux remarquables (PV-IVR)**

Les conditions de préservation des parcs et jardins remarquables sont citées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame Verte et Bleue et doivent être mises en œuvre dans le principe de compatibilité entre l'autorisation d'urbanisme et les objectifs de l'OAP n°8 Trame Verte et Bleue.

Notamment les constructions nouvelles doivent respecter une distance d'implantation suffisante pour protéger le système racinaire des éléments du patrimoine végétal.

▪ Les composantes rurales patrimoniales :

- **Les ouvrages hydrauliques (PR-OH)**

Les conditions de préservation des ouvrages hydrauliques sont citées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Patrimoniale (OAP n°8) et doivent être mises en œuvre dans le principe de compatibilité entre l'autorisation d'urbanisme et les objectifs de l'OAP Patrimoine

Concernant le canal de Siagne, ses prescriptions de protection sont mentionnées à l'article DG 9.

PE4 - PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

1/ Dispositions relatives aux éléments de patrimoine identifiés :

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

A ce titre, au-delà des dispositions générales du titre I et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres 3 à 6 du règlement, certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.

Les prescriptions générales sont les suivantes :

a) *Sont interdits tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine bâti identifié,*

individuellement ou dans un secteur,

- b) *Les travaux d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, ne sont autorisés que s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique.*

Rappels :

- *Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un élément identifié.*
- *Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux exécutés sur des constructions existantes (à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes) identifiées.*
- *Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié.*
- *Les travaux, installations et aménagements devront respecter les dispositions spécifiques définies par le présent article.*

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le plan de zonage du PLU par le biais d'un aplat et sont identifiés par un code « PB suivi d'un n° » et les prescriptions qui s'y rattachent, s'il y a lieu.

En dehors des bâtiments situés dans l'OAP n°7 dite Patrimoine autour du centre ancien, les bâtiments recensés dans l'inventaire du bâti remarquable prennent en compte, sans principe d'opposabilité, les exigences de protection patrimoniale à savoir la mise en valeur de l'entité identifiée à partir des règles suivantes :

▪ **Les composantes architecturales :**

- **Les ouvrages et bâtiments à protéger (PA-OBP)**

Les ouvrages et bâtiments protégés sont mentionnés dans l'annexe 2 du Règlement d'Urbanisme résumant sous forme de fiches l'origine et l'objectif de la reconnaissance patrimoniale des propriétés concernées.

Toute occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone doit respecter les caractéristiques urbaines et architecturales des éléments du patrimoine bâti protégés afin d'éviter leur dénaturation et leur appauvrissement.

Les interventions sur les éléments patrimoniaux devront être conçues dans le sens de la conservation ou de la restitution des caractéristiques qui justifient leur identification.

Une attention particulière doit être portée aux extensions et ajouts lorsqu'ils sont autorisés. Les nouvelles constructions, lorsqu'elles sont autorisées, doivent être respectueuses de la typologie environnante protégée (façades et volumétrie).

- **Le patrimoine industriel (PA-IND)**

Les conditions de préservation du patrimoine industriel sont citées dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation Patrimoniale (OAP n°8) et doivent être mises en

œuvre dans le principe de compatibilité entre l'autorisation d'urbanisme et les objectifs de l'OAP Patrimoine

- Les escaliers et traverses

Les traverses doivent être conservées. Les empièvements et escaliers doivent être conservés ou restitués le cas échéant. Le traitement des traverses doit être conçu dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti qui le borde.

- Les autres voies d'intérêt patrimonial

Le traitement des rues d'intérêt patrimonial doit être conçu dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti qui le borde.

▪ **La protection et la mise en valeur du patrimoine paysager :**

- Les secteurs maintenus sous servitude d'entrées de ville (PP-EV)

- les secteurs maintenus sous servitude d'entrée de ville au titre de l'article au titre de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme (PP-EV)
- l'Orientation d'Aménagement Patrimoniale (OAP n°8) mentionne des préconisations supplémentaires devant être prise en compte dans le principe de compatibilité entre l'autorisation d'urbanisme et les objectifs de l'OAP.

- Les servitudes de point de vue remarquable (PP-PTV)

Pour les voies concernées par une servitude de vue figurant sur les documents graphiques relatifs au zonage, les constructions situées en bordure aval des voies sont soumises à une servitude de champ de vue. Les constructions devront se trouver en dessous d'une surface générée par l'axe de la voie et une droite horizontale perpendiculaire à cet axe. En bordure aval des voies les clôtures opaques d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre sont interdites.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Patrimoniale (OAP n°8) mentionne des préconisations supplémentaires devant être prise en compte dans le principe de compatibilité entre l'autorisation d'urbanisme et les objectifs de l'OAP.

Les servitudes suivantes sont identifiées :

- PP-PTV1 – Placette Saint Antoine
- PP-PTV2 – Avenue Lieutenant Etienne Maurel
- PP-PTV3 - Avenue St Laurent
- PP-PTV4 – Avenue Antoine de Saint Exupéry
- PP-PTV5 - Avenue Auguste Renoir
- PP-PTV6 – Avenue Pierre Ziller
- PP-PTV7 – Avenue Francis Croisset
- PP-PTV8 – Avenue Riou Blanquet
- PP-PTV9 – Avenue Victoria
- PP-PTV10 – Avenue Thiers
- PP-PTV11 – Avenue Yves Emmanuel Baudoin
- PP-PTV12 – Boulevard Louis Pasteur

- PP-PTV13 – Rue des 3 portes
- PP-PTV14 – Avenue Fouques
- PP-PTV15 – Avenue Guy de Maupassant
- PP-PTV16 – Boulevard d'Estramousse
- PP-PTV17 – Boulevard du Docteur Belletrud
- PP-PTV18 - Corniche des Oliviers
- PP-PTV19 – Route de Plascassier
- PP-PTV20 – Route de Mouans
- PP-PTV21 – Place du Foulon Plascassier
- PP-PTV22 – Boulevard du Commandant Autran

- Les cônes de vue et perspectives (PP-V)

Les cônes de vues sont à préserver à partir du point de départ figuré sur les documents graphiques.

Les cônes de vues ne gèlent pas, par eux-mêmes, la constructibilité. Toutefois, les aménagements devront être conçus de façon à ne pas obérer complètement la vue.

Ils devront en outre permettre de préserver et/ou de valoriser les perspectives de la rue le cas échéant.

Une attention particulière sera portée à la qualité des façades, des toitures, des clôtures et des aménagements paysagers situés dans ces cônes de visibilité.

Les vues suivantes sont identifiées :

- V01, V02 : vue sur la ville à partir du boulevard Gambetta, terrasse du parking de la Roque
- V03 : vue sur les espaces agrestes, restanques à partir de la traverse
- V04 : vue sur le centre-ville à partir de l'avenue Jean XXIII
- V05, V06 : vue sur le vallon à partir de la traverse Riou Blanquet et du boulevard Gambetta
- V07, V08 : préservation des vues lointaines sur le centre ancien à partir du boulevard Eugène Charabot
- V09 : vue sur la traverse du Jardin Public, vue sur la ville
- V10 : perspective de rue boulevard Fragonard, vue sur le centre ancien, clocher de la cathédrale
- V11 : perspective de rue boulevard Carnot, vue sur le centre ancien, clocher de la cathédrale
- V12 : rue Pierre Sépard, vue sur l'ancienne parfumerie Chiris
- V13 : rue Pierre Sépard, vue sur l'ancienne parfumerie Roure-Bertrand
- V14 : vue sur la plaine de Grasse à partir du jardin public

- Dispositions supplémentaires applicables aux sites et aux paysages issues de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Patrimoniale (OAP n°8) :

S'appliquent également comme prescriptions paysagères supplémentaires les dispositions et les prescriptions, sous la forme de la norme de compatibilité, issues de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation que sont :

- les unités de site du territoire (PP-USR)
- les sites sensibles (PP-SS)
- les espaces publics majeurs (PP-EPM)
- les paysages linéaires

2/ Autres dispositions applicables dans le périmètre de l'OAP n°7 Patrimoine autour du centre ancien de Grasse :

En cas de contradiction avec d'autres dispositions du PLU, les prescriptions les plus contraignantes s'appliquent.

▪ **Alignement imposé :**

Les bâtiments doivent être implantés à la limite des alignements imposés indiqués sur les documents graphiques.

▪ **Secteur d'enveloppe volumétrique contrainte :**

Tous les modes d'occupations et d'utilisations du sol autorisés dans le règlement de la zone doivent être réalisés dans le volume des bâtiments existants, ou, en cas de reconstruction, dans le gabarit identique au bâtiment préexistant.

Les extensions des constructions existantes et l'édification de nouvelles constructions sont interdites.

▪ **Secteur de constructibilité limitée :**

Le volume des bâtiments existants protégés doit être conservé, les surélévations sont interdites. En cas de reconstruction, le bâtiment doit respecter le gabarit du bâtiment originel préexistant.

En cas de remplacement d'un bâtiment non protégé, le bâtiment nouveau doit s'inspirer du gabarit du bâtiment préexistant.

Sont autorisés, à condition de ne pas compromettre la qualité patrimoniale de l'ensemble bâti dans lequel ils s'insèrent :

- les extensions et annexes limitées au rez-de-chaussée ;
- les bassins d'agrément et piscines.

Les principales caractéristiques d'implantation du bâti historique doivent être préservées, notamment l'alignement et la hauteur des façades sur rue. Les extensions et nouvelles constructions doivent être proportionnées au bâti existant.

La hauteur des bâtiments à l'alignement doit être sensiblement égale à celle des façades voisines afin de conserver le gabarit de l'ensemble et un épannelage cohérent.

TITRE 3 : DISPOSITIONS PARTAGEES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES URBAINES ET LES ZONES A URBANISER

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

DP-UAU 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble des zones U :

- 1- A l'exception des zones UG et 1AUG, les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.
- 2- Les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière à l'exception de celles mentionnées à l'article UAU 2.
- 3- Les créations de terrains de camping et de caravaning.
- 4- A l'exception des zones UTc (terrain de camping de la Paoute), les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations et Résidences Légères de Loisirs.
- 5- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 6- A l'exception des zones techniques strictement liées aux activités économiques autorisées, les dépôts de toute nature, notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.
- 7- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- 8- Les enrochements et les murs cyclopéens.
- 9- La dispersion des terres en déblais issues des travaux d'aménagement de la construction.

DP-UAU 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble des zones U et AU, sont admises les extensions des constructions agricoles existantes et les installations classées agricoles en lien avec l'activité oléicole locale (cas des moulins de Grasse en zone U ou AU).

Dans toutes les zones UJ sont également admises les serres agricoles.

1/ Protection des personnes et des biens face à l'exposition à des risques naturels, technologiques ou aux nuisances :

Dans les secteurs soumis à des risques et nuisances délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques (section B du titre 1-articles DG 3 à DG 9 des Dispositions Générales).

Dans les zones UB, UC et UJ s'appliquent des mesures protectrices des personnes et des biens dans les zones soumises à un aléa inondation reconnu.

2/ Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine paysager :

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 3 du Titre 2.

3/ Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti :

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 4 du Titre 2.

DP-UAU 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La réglementation applicable est mentionnée aux articles 3 des Dispositions Spécifiques de chaque zone.

DP-UAU 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Emprise au sol des constructions :

Les règles de définition de l'emprise au sol des constructions sont établies dans le lexique du Règlement situé dans les Dispositions Générales.

Des implantations différentes aux Dispositions Spécifiques sont cependant admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou répondant à un intérêt collectif conformément aux dispositions de l'article DG 18 et DG 19 du titre 1
- à l'exception de toute la zone UB, en cas d'extension, de reconstruction d'une construction 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.

Dans les zones rouges d'aléas inondations : ne sont pas autorisées dans les zones rouges de l'aléa inondations les nouvelles occupations et utilisations du sol (création ou extension) à usage d'habitation et d'hébergement.

2/ Hauteur des constructions :

Les règles de définition de la hauteur d'une construction sont établies dans le lexique du Règlement situé dans les Dispositions Générales (article DG 20 - titre 1).

La réglementation applicable est mentionnée aux articles 4B des Dispositions Spécifiques de chaque zone.

Des hauteurs supérieures différentes aux Dispositions Spécifiques sont cependant admises :

- dans les secteurs, inclus dans les périmètres d'aléas inondation connus, la hauteur n'est mesurée qu'au-dessus de la cote de référence de la crue centennale.
- pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies dans chaque zone, sans augmenter celle-ci.
- pour les éléments de sécurité nécessaires à la protection des personnes (garde-corps...) et les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à

l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux, dans une limite de deux mètres de hauteur.

La hauteur des murs de soutènement : L'aspect des murs de soutènement est réglementé à l'article DP UAU 5. La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 2 mètres. Dans tous les cas, la profondeur entre deux murs devra être supérieure ou égale à la hauteur du mur. La terrasse entre deux murs devra être plantée avec des essences locales afin de mieux les intégrer dans le paysage environnant.

3/ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont établies à l'article DG 21 du Titre 1 et le Règlement Départemental de Voiries le long des routes départementales.

La réglementation applicable est mentionnée aux articles 4C des Dispositions Spécifiques de chaque zone.

Des implantations différentes aux Dispositions Spécifiques sont cependant admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou répondant à un intérêt collectif conformément aux dispositions de l'article DG 18 et DG 19 du titre 1.
- pour les constructions enterrées, elles peuvent s'implanter jusqu'à une limite de 3 mètres de l'alignement.
- en cas d'extension et/ou de reconstruction d'une construction 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 les piscines et leurs plages qui doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres. Le retrait sera mesuré à partir de la margelle.

4/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété :

Les conditions d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont établies à l'article DG 22 du Titre 1.

La réglementation applicable est mentionnée aux articles 4D des Dispositions Spécifiques de chaque zone.

Des implantations différentes aux Dispositions Spécifiques sont cependant admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou répondant à un intérêt collectif conformément aux dispositions de l'article DG 18 et DG 19 du titre 1.
- en cas d'extension, de reconstruction d'une construction 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 les piscines et leurs plages qui doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres. Le retrait sera mesuré à partir de la margelle.

5/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

La réglementation applicable est mentionnée aux articles 4E des Dispositions Spécifiques de chaque zone.

Des implantations différentes aux Dispositions Spécifiques sont cependant admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou répondant à un intérêt collectif conformément aux dispositions de l'article DG 18 et DG 19 du titre 1.
- en cas d'extension, de reconstruction d'une construction 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.

DP-UAU 5 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

1/Dispositions générales :

1. Tous travaux réalisés sur des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées aux articles PE 3 et PE 4 du titre 2 du présent règlement.
2. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.
Leur implantation est choisie de telle sorte que les mouvements de sol sont réduits au strict minimum en privilégiant une assise au plus près du terrain naturel, sans terrassement inutile.
Les projets doivent notamment tenir compte de la présence d'un nuancier de couleurs déposé en mairie. Les soubassements des constructions devront être de couleur identique au reste de la façade.

2/Eléments en façade et saillie :

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques ou être intégrés dans des caissons d'habillage.
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (quand ils sont autorisés) doivent être intégrés à l'architecture des constructions, sauf impossibilité technique.
- les paraboles doivent être disposées de manière à être le moins visible possible des voies publiques.

3/Aspect des clôtures :

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

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

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

4/Pendage des toitures terrasses pour la prévention des eaux stagnantes :

Lorsque les toitures terrasses sont autorisées, celles-ci doivent être légèrement en pente (au moins 1%) du côté de l'exutoire des eaux pluviales afin de ne pas créer d'eaux stagnantes et donc d'engendrer la prolifération des moustiques tigres.

5/Aspect des murs de soutènement :

Les murs de soutènement sont constitués ou parementés de moellons du pays et reçoivent des plantations grimpances ou retombantes. Les enrochements de type cyclopéens et les murs en béton brut apparent sont interdits. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres, exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique.

6/Les portails :

Le portail d'entrée, à claire-voie, sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. A l'exception de la zone UG, les portails d'accès doivent être reculés d'au moins 5 mètres à compter de l'alignement.

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

7/Les piscines :

▪ Implantation des piscines

L'implantation de la piscine sera déterminée en fonction de la configuration du terrain, de la végétation existante et de façon à limiter l'impact sur le paysage.

Sur un terrain plat

Sur un terrain plat, l'implantation de la piscine se fera parallèlement à la construction d'habitation. Une implantation différente sera admise si celle-ci permet de préserver au maximum la végétation existante notamment les arbres de haute tige.

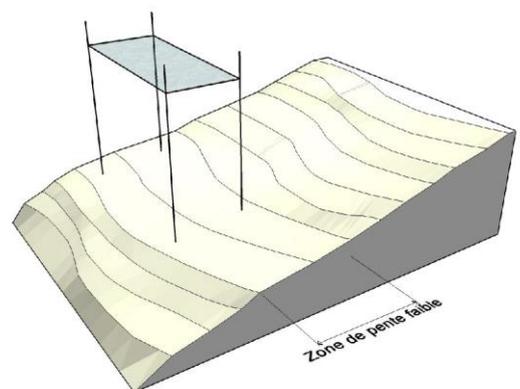
La piscine sera complètement enterrée sans pouvoir dépasser du niveau du terrain naturel.

Sur un terrain en pente

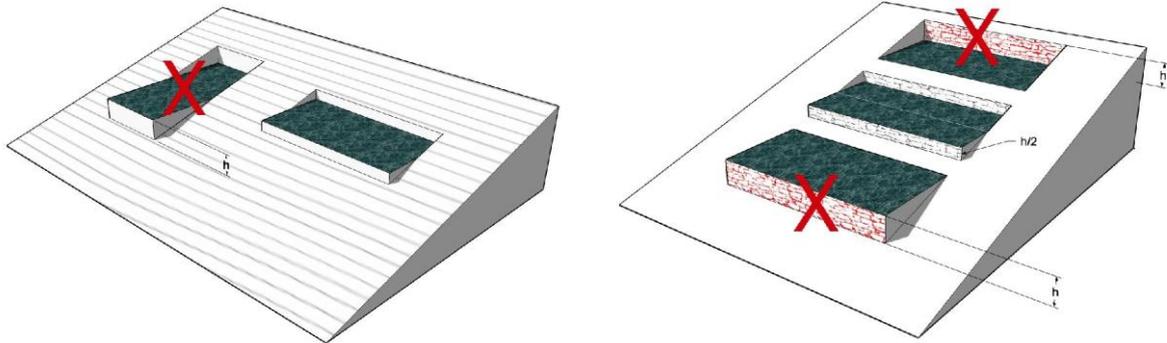
Sur un terrain dont la pente est supérieure à 5 %, le plan de masse devra comporter un relevé altimétrique qui permettra de visualiser les courbes de niveau : la piscine sera implantée sur la zone où les courbes de niveau sont le plus espacées, révélant la pente la plus faible.

Quelle que soit la configuration du terrain, la piscine sera orientée de façon à ce que sa plus grande dimension soit parallèle aux courbes de niveau.

Afin de limiter les terrassements, il est préférable de réaliser un petit mur de soutènement en amont et en aval de la piscine plutôt qu'un seul grand mur. La hauteur des murs d'encuvement apparents des piscines,



bassins, plans d'eau ne devra pas excéder 0,5 mètres au-dessus du sol naturel ou excavé. Dans le cas des piscines à débordement, leur hauteur ne doit pas dépasser 1 mètre.



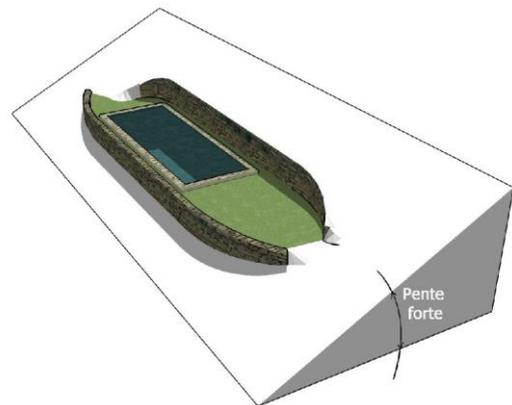
▪ Forme de la piscine

Il convient de privilégier les formes simples adaptées à la configuration du terrain (éviter les formes en équerre). Par exemple, sur un terrain à forte pente, un format de 10 m x 3 m sera moins impactant qu'un 8 m x 4 m.

▪ Traitement des plages

Le traitement des plages doit privilégier des matériaux naturels (gazon, bois) et adapter sa surface à la taille et à la configuration du terrain.

Ainsi, sur les terrains à forte pente, la plage sera obligatoirement installée sur un petit côté de la piscine.



▪ Traitement des murs de soutènement

Les murs apparents seront traités en pierre du pays dans l'esprit des restanques traditionnelles en limitant leur hauteur à 1m50 maximum. S'il est nécessaire de réaliser plusieurs murs superposés, ceux-ci seront espacés de 1m50 minimum de façon à accueillir des plantations.

Tout enrochement à base de grosses pierres de carrière est proscrit.

▪ Accompagnement végétal

Tout projet de construction de piscine doit prévoir un aménagement paysager de la parcelle qui permettra de l'intégrer à long terme dans le paysage (plantations buissonnantes devant les murs de soutènement, plantations retombantes ou tapissantes, plage engazonnée, conservation des arbres de haute tige ...).

▪ Pool house et local technique

Le pool house doit rester de taille modeste et respecter le caractère de la construction d'habitation.

DP-UAU 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abatages et les aménagements réalisés dans les éléments du patrimoine paysager repérés au plan de zonage (individus végétaux et secteurs d'intérêt paysager), font l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, et sont soumis à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 3 du titre du présent règlement.

L'inventaire de la trame verte et bleue figurant aux documents graphiques est soumis aux prescriptions de l'article PE 3 du titre 2 - Performance environnementale du présent règlement

Mesures générales de préservation du patrimoine végétal Grassois applicables dans toutes les zones U et AU :

Les arbres suivants constituant l'ossature végétale du paysage de Grasse, doivent être absolument sauvegardés sur le terrain : oliviers, cyprès isolés, pins d'Alep et pins parasols, chênes et palmiers phoenix-canariensis.

Si la conservation est incompatible avec les travaux envisagés, ils doivent être transplantés ou, à l'exception de tout olivier, remplacés par une essence identique.

Tout arbre situé à moins de trois mètres d'une construction nouvelle doit être transplanté ou remplacé par une essence identique.

Les cyprès sont interdits pour la constitution de haies séparatives.

Les alignements d'arbres figurant aux plans de zonage doivent être conservés

DP-UAU 7 : STATIONNEMENT

Les normes générales réglementation du stationnement sont énoncées à l'article DG 27 du titre 1.

Le règlement comporte des mesures pour la promotion du stationnement automobile en éco-mobilité mentionnées à l'article PE 2 du titre 2.

- **Pour toutes les zones U et AU sauf UA :**

Normes de stationnement applicable au stationnement automobiles

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	2 places par logement. 1 place sur 5 (20 %) du ratio de stationnement à réaliser doit être réservée au stationnement visiteur, matérialisé en tant que tel, et être accessible 0,5 place par logement dans les résidences d'habitat sénior.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou conventionné dans le cadre

		de l'ANAH, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement hôtelier et touristique	1 place / 3 chambres	Dans le cas de réhabilitation, la norme imposée est réduite à 1 place / 5 chambres
3. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place / 60 m ² de surface de plancher	Aucune place de stationnement n'est exigée pour tout changement de destination à usage d'Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'Artisanat et commerce de détail et de Restauration, et ce jusqu'à hauteur de 100 m ² de Surface de Plancher
4. Artisanat et commerce de détail	1 place / 60 m ² de surface de plancher	
5. Restauration	1 place de stationnement pour 10 m ² de SDP de salle de café ou de restaurant.	
6. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1 place / 100 m ² de surface de plancher	
7. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

DP-UAU 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ACCES ET OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

1/ Conditions de desserte :

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance ou la destination de(s) la construction envisagée.

La pente maximale autorisée est 15 %.

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés et de clôtures à claire-voie.

2/ Conditions d'accès :

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par un accès sécurisé, conforme à l'importance ou la destination de(s) la construction envisagée. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Un seul accès sur la voie publique sera autorisé. Lorsque la propriété est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentera une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Deux accès pourront être autorisés sous réserve d'être justifiés par des nécessités liées à la nature de l'activité de la construction ainsi qu'à la topographie du terrain, ou pour assurer une meilleure sécurité de l'accès sur la voie publique.

DP-UAU 9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

1/ Eau

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

2/ Assainissement

Eaux usées – Assainissement collectif :

Pour toutes les unités foncières sous assainissement individuel, les divisions foncières ne sont autorisées que si l'unité foncière initiale supportant une construction existante en assainissement individuel conserve la superficie d'épandage requise par le Schéma directeur d'assainissement du dispositif existant, ou bien met à jour ce dispositif.

Dans les zones d'assainissement « collectif » et « collectif et autonome » inscrites au Plan de Zonage d'Assainissement :

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans l'éventualité où, pour des raisons techniques et économiques, la collectivité ne prévoit pas de desservir la parcelle concernée avec un réseau collectif apte à supporter les rejets générés par le projet, il peut être dérogé à l'obligation de raccordement sous réserve de respecter les conditions cumulatives énoncées au paragraphe suivant – assainissement autonome.

Dès que le secteur est rattaché au réseau public, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

S'il est nécessaire pour des raisons topographiques ou techniques, d'installer un poste de refoulement des eaux usées avant raccordement de la construction au réseau public d'assainissement collectif, cette installation est soumise à autorisation préalable du Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) en vertu de l'article 42 du Règlement Sanitaire Départemental.

Dans les zones d'assainissement « autonome » inscrites au Plan de Zonage d'Assainissement :

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assainie suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur, et validé par le service public de l'assainissement non collectif (SPANC) de la Ville de Grasse, sous réserve :

- que le pétitionnaire réalise une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation, sur la base d'une étude hydrogéologique dont les conclusions et la mise en œuvre des travaux soient validés par le service public de l'assainissement non collectif (SPANC) de la Ville de Grasse
- que le rejet des effluents traités dans les eaux superficielles n'est pas possible et pas autorisés par le Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) en vertu de l'article 42 du Règlement Sanitaire Départemental, ils devront être soit éliminés par infiltration dans un sol apte à cet usage, soit réutilisés pour l'arrosage des espaces verts ou l'irrigation des cultures. Dans tous les cas, l'aptitude du sol est déterminée par une étude hydrogéologique.
- que dans le cas d'une installation d'une capacité comprise entre 20 et 200 Equivalents-Habitants (EH), la conception de l'installation devra être confiée à un bureau d'étude spécialisé, qui s'engagera sur les objectifs de traitement minimum, définis par l'arrêté ministériel du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique supérieure à 1,2 kg/j de DBO5. Les rejets des eaux usées traitées dans le milieu naturel (superficielle ou souterrain) seront soumis aux avis conformes du service de l'Eau & de l'Assainissement et du Service Communal d'Hygiène et de Santé.

- que dans le cas d'une installation d'une capacité supérieure à 200 Equivalent Habitants (EH), le dossier sera soumis à déclaration ou autorisation des services de l'Etat, avant instruction par le service de l'Eau & de l'Assainissement de la Ville de GRASSE.

Eaux pluviales :

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. Les modalités d'application relatives à la rétention des eaux pluviales sont précisées à l'article DG 7 du titre 1.

3/ Réseaux secs et humides

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

4/ Numérique

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

- en souterrain au sein des opérations d'aménagement nouvelles
- en aérien, dans le cas d'impossibilité technique, pour les autorisations d'urbanisme diffuses.

TITRE 4 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A CHAQUE ZONE URBAINE ET A URBANISER

ZONE UA

Caractère de la zone : Zone urbaine à tissu continu, elle compte trois secteurs :

- le secteur UA pour le centre historique de Grasse,
- le secteur UAh pour les hameaux.
- le secteur UAm est un secteur à plan masse destiné à traduire les orientations définies dans le projet de la ZAC Martelly. Ce secteur est à dominante d'activités commerciales, culturelles, d'habitation et d'équipements publics.

DS-UA 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP-UAU1 du titre 3 auxquelles s'ajoutent :

- les constructions à usage d'industrie et de commerce de gros,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

DS-UA 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP-UAU2 du titre 3.

DS-UA 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP-UAU3 du titre 3 auxquelles s'ajoutent :

- l'interdiction des changements de destination des constructions à usage de commerce dans les linéaires de diversité commerciale identifiés aux documents graphiques conformément aux dispositions de l'article DG 28 du titre 1.
- l'imposition de normes de mixité sociale pour toutes les opérations de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher conformément aux dispositions de l'article DG 29 du titre 1.
- l'imposition de normes de mixité sociale pour toutes les occupations et utilisations du sol à destination de l'habitat dans les secteurs de mixité sociale ou les emplacements réservés logements figurant aux documents graphiques en respectant les objectifs et la ventilation en fonction de l'importance du projet conformément aux dispositions de l'article DG 29 et DG 30 du titre 1.

DS-UA 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 4 auxquelles s'ajoutent les règles suivantes:

UA-4-A/ Emprise au sol des constructions

N'est pas réglementée dans les secteurs UA et UAh.

Dans le secteur UAm, les constructions doivent s'inscrire dans les polygones d'implantation figurant aux documents graphiques (saillies non comprises).

UA-4-B/ Hauteur des constructions

1. Pour les constructions édifiées en bordure des voies en ordre continu, la hauteur doit respecter la continuité avec les immeubles mitoyens, sans excéder la hauteur à l'égout du toit du plus haut de ces immeubles.

Pour les autres constructions, la hauteur mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder :

- zone UA : 15 mètres,
- secteur UAh : 9 mètres.

2. Dans le secteur UAm, les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'emprise constructible prévus au plan masse et la hauteur des constructions ne devra pas excéder, à l'égout du toit, la cote N.G.F. fixée sur les documents graphiques.

Il pourra néanmoins être admise une adaptation de cette altimétrie pour garantir le raccordement des différentes plateformes et belvédères aux altimétries des voiries et sol naturel existant afin d'assurer la continuité des différents espaces créés. Cette adaptation est strictement limitée à l'altimétrie des voiries et sol naturel existant faisant la jonction avec le secteur UAM depuis l'Avenue du 8 mai 1945.

3. La hauteur totale des clôtures dans la zone UA, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres, sauf en cas d'impératif technique et/ou de sécurité publique, pour lesquels la hauteur maximale des clôtures n'est pas réglementée.

UA-4-C/ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Dans la zone UA et les secteurs UAh, Les constructions doivent s'implanter à l'alignement. Toutefois, une extension des constructions existantes en retrait de l'alignement dont l'emprise n'excède pas la moitié de celle du bâtiment à agrandir, peut être implantée en retrait de l'alignement, dans le respect de la forme urbaine environnante.

2. Dans le secteur UAm, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit s'inscrire dans les polygones d'implantation figurant aux documents graphiques. Les encorbellements ou saillies seront admis en dehors des polygones d'emprise constructible prévus

au plan masse à partir du premier étage (2ème niveau) et sur une profondeur maximale de 1,20 cm.

UA-4-D/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dans la zone UA et les secteurs UAh, dans une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement, les bâtiments doivent être édifiés :
 - soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
 - soit sur une limite latérale et à une distance de l'autre limite au moins égale à la moitié de la hauteur moyenne en façade du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans être inférieure à 4 mètres,
 - lorsque la profondeur de la parcelle est inférieure à 15 mètres, le bâtiment pourra être implanté sur la limite séparative de fond de parcelle ou à une distance au moins égale à $\frac{1}{4}$ de la hauteur sans être inférieure à 4 mètres.

Au-delà des 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement, la distance horizontale entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à $\frac{1}{4}$ de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 4 mètres. L'extension d'un bâtiment existant situé sur limite séparative pourra être admise.

2. Dans le secteur UAm, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doivent s'inscrire dans les polygones d'implantation figurant aux documents graphiques.

UA-4-E/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Sans objet dans la zone UA et les secteurs UAh.
2. Dans le secteur UAm, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit s'inscrire dans les polygones d'implantation figurant aux documents graphiques.

DS-UA 5 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 5 auxquelles s'ajoutent les règles suivantes:

UA-5-A/ Aspects généraux des constructions

1. Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.
2. Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être, d'une manière générale, en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles ou bien s'insérer dans le site urbain (façades maçonnées...). Dans le seul secteur UAm, les nouvelles constructions peuvent présenter des façades contemporaines jouant sur une mixité de matériaux

pouvant à la fois puiser dans un registre architectural propre au tissu urbain du centre-ville et à la fois sur des registres architecturaux plus contemporains.

3. Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques doivent être discrets et intégrés dans leur environnement

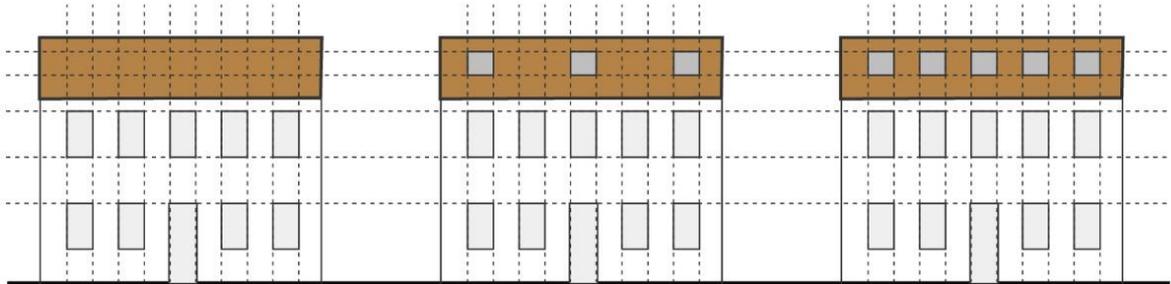
UA-5-B/ Aspects des façades

1. Sont interdites toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés etc...
2. Les façades n'auront qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol et seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec l'ensemble des constructions anciennes ou une bonne intégration urbaine. Les enduits seront réalisés à la chaux, lissés ou frottés fin.
3. Les murs et enduits extérieurs pourront être peints ou teintés dans la masse. L'emploi de peinture acrylique ou piolite est interdit. Les enduits dits "tyroliens" ou projetés mécaniquement sont interdits.
4. Les façades pourront être lissées au mortier de chaux naturelle, l'emploi du ciment est proscrit.
5. Les façades sur rue et sur cour des constructions devront être constituées de matériaux traditionnels de la région ou bien s'intégrer dans le site urbain.
6. Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement. Elles doivent être en cuivre ou en zinc.
7. Dans le seul secteur UAm et des équipements publics dans l'ensemble de la zone UA, les parements de façades agrafés, type terre cuire, pierre naturelle, béton architectonique ou cassettes métalliques sont autorisés.

UA-5-C/ Aspects des ouvertures

1. A l'exception du secteur UAm et des équipements publics, les constructions respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées).
2. Toutes les menuiseries apparentes en PVC sont proscrites
3. Toutes les menuiseries apparentes des bâtiments seront réalisées en bois (volets, portes, fenêtres). Dans le seul secteur UAm et des équipements publics, les menuiseries métalliques sont également admises.
4. Les baies pourront être obturées par des volets à lames rases pour la partie habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes. Dans le seul secteur UAm et des équipements publics, les volets coulissants persiennés sont également autorisés.

5. Les châssis de toit sont autorisés sous réserve de respecter le rythme de l'ordonnancement des façades (cf. schéma ci-dessous).



UA-5-D/ Les saillies

1. 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 admise à partir du 2^{ème} étage (3^{ème} niveau) et sur une profondeur maximale de 90 cm. Dans le seul secteur UAm, les saillies de façade (balcons, jardinières, encadrements de façade) situées à l'aplomb des voies publiques sont autorisées à partir du premier étage et sur une profondeur maximale de 1,20 mètres.
2. Chaque balcon ne peut être établi que sur un seul niveau et devant une seule ouverture. Les balcons doivent avoir la forme traditionnelle et être constitués par une armature métallique avec des consoles en fer forgé soutenant une plaque de marbre ou d'ardoise.
3. Sont interdits les balcons saillants en béton armé, les faux linteaux en bois, les rangs de tuiles au-dessus des linteaux ou en appui des fenêtres, les écrans horizontaux ou verticaux en maçonnerie, fibrociment ou matière plastique.
4. Les garde-corps seront en fer forgé et constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque. Tous les éléments de placage extérieur, quels que soient les matériaux sont interdits, Dans le seul secteur UAm, les gardes corps des balcons seront soit maçonnés, soit en métal (aluminium ou acier) ceux-ci pouvant alors être thermo-laqués (de couleur neutre) ou bien conserver leur aspect naturel.

UA-5-E/ Les toitures

Dans l'ensemble de la zone UA :

- Les toitures sont obligatoirement à un ou plusieurs pans (gouttereau sur rue) ou alors sous forme de toiture terrasse avec une pente comprise entre 1% et 2% pour l'écoulement des eaux de pluie.
- Toute toiture terrasse non accessible de plain-pied est interdite ;
- Les couvertures doivent être en tuiles canales.
- Leur couleur sera celle des tuiles anciennes locales, tons rouges nuancés ou vieilles. L'emploi de tout autre matériau est interdit tant pour les bâtiments principaux que pour leurs annexes. Les toitures existantes en tuiles rondes doivent être conservées et en cas de réfection de toiture, seul ce matériau sera utilisé. Le ton des toitures nouvelles doit s'harmoniser avec celui des vieilles

toitures. La pose sur plaque ondulée est autorisée sous réserve de respecter le recouvrement normal des tuiles.

- L'emploi de la tôle ondulée de quelque matériau que ce soit est interdit en apparent.
- Il sera admis le traitement de toitures terrasses sur les derniers niveaux des bâtiments, en continuité de la place de la Buanderie et au droit du futur jardin public. Ces terrasses feront office de belvédère. Leurs altimétries devront être dans le prolongement des plateformes existantes. Leur traitement devra permettre leur accessibilité au public.

Dispositions supplémentaires admises dans le seul secteur UAm :

- les toitures terrasses (accessibles ou non), les toitures et les sur-toitures à un ou plusieurs pans sont autorisées
- les bordures des toitures peuvent être traitées avec des profilés métalliques thermo laquées (tons neutres ou sombres), il n'y pas de restriction concernant la finition des sous-faces des sur-toitures.

UA-5-F/ Les superstructures

Toute superstructure au-dessus du plan de toiture, ou des sur-toitures dans le secteur UAm, est interdite à l'exclusion des souches de cheminées.

Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons, en aucun cas elles ne seront constituées de tuyaux de ciment ou de tôle.

Aucun élément technique, comme local ascenseur, VMC, ne sera apparent en toiture ; ces éléments seront à intégrer dans le volume du bâtiment.

Une seule antenne de réception est admise par bâtiment.

Les paraboles en façade sont interdites.

UA-5-G/ Les locaux commerciaux

Dans l'ensemble de la zone UA :

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

Il est interdit, dans l'établissement de ces devantures de recouvrir des motifs architecturaux ou décoratifs et d'employer des revêtements de céramique, grès cérame ou similaire.

Dans l'ensemble de la zone UA à l'exception du secteur UAm :

Les devantures 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.

Les devantures doivent être établies à 15 cm au moins de l'embrasure des portes et fenêtres. Les grilles ou les rideaux métalliques de protection seront installés à l'intérieur de la vitrine ou dans l'épaisseur de son tableau, sans saillie sur la façade.

DS-UA 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 6 auxquelles s'ajoutent les règles suivantes:

- les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes à l'exception des oliviers qui doivent être transplantés sur le terrain même.

DS UA 7 : STATIONNEMENT

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 7 auxquelles s'ajoutent les règles suivantes:

UA-7-A/ Normes de stationnement applicable au stationnement automobiles

Dans le seul secteur UAm, il est exigé 2 places de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation.

UA-7-B/ Normes de stationnement applicable aux deux roues et aux micros mobilités urbaines

Les conditions de réalisation des espaces deux roues et micros-mobilités urbaines sont détaillées à l'article DG 27 du titre 1.

Il est exigé une place abritée par tranche de 50 m² de superficie de plancher.

DS-UA 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ACCES ET OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 8.

DS-UA 9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 9.

ZONE UB

Caractère de la zone : Zone urbaine à tissu discontinu, marquant l'urbanisme des grands boulevards et des entrées de ville de Grasse.

DS-UB 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP-UAU1 du titre 3 auxquelles s'ajoutent :

- les constructions à usage d'industrie et de commerce de gros
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,

DS-UB 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP-UAU2 du titre 3 auxquelles s'ajoutent :

- dans les périmètres marqués aux documents de zonage comme zone non aedificandi en raison d'une zone d'inondabilité forte, en raison de l'aléa connu et la nécessité de ne pas augmenter l'exposition des personnes et des biens en rapport avec un usage résidentiel (habitat), les seules occupations et utilisations du sol à usage d'habitat autorisées sont celles liées à une confortation ou une réhabilitation d'un volume existant à l'exclusion de toute augmentation de la capacité d'accueil
- dans les périmètres dits de démolition préalable avant construction figurant aux documents graphiques au titre de l'article L.151-10, l'obtention de toute demande de surface de plancher nouvelle est conditionnée à la démolition des constructions préexistantes, et la mise en œuvre des intentions d'aménagement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui coordonne le renouvellement urbain.

DS-UB 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP-UAU3 du titre 3 auxquelles s'ajoutent :

- l'interdiction des changements de destination des constructions à usage de commerce dans les linéaires de diversité commerciale identifiés aux documents graphiques conformément aux dispositions de l'article DG 28 du titre 1
- l'imposition de normes de mixité sociale pour toutes les opérations de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher conformément aux dispositions de l'article DG 29 du titre 1
- l'imposition de normes de mixité sociale pour toutes les occupations et utilisations du sol à

destination de l'habitat dans les secteurs de mixité sociale ou les emplacements réservés logements figurant aux documents graphiques en respectant les objectifs et la ventilation en fonction de l'importance du projet conformément aux dispositions de l'article DG 29 et DG 30 du titre 1.

DS-UB 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

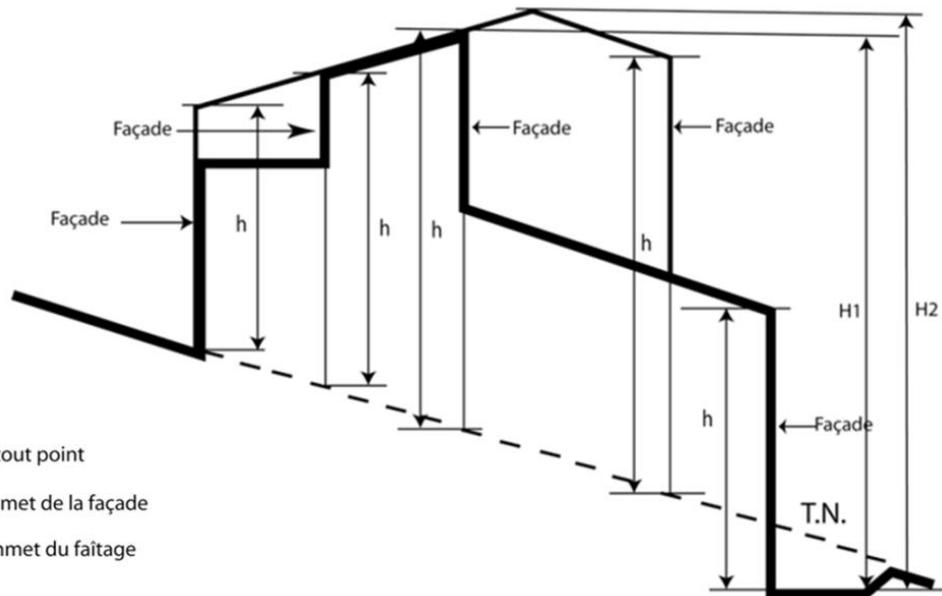
S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 4 auxquelles s'ajoutent les règles suivantes:

UB-4-A/ Emprise au sol des constructions

Quand ils figurent aux documents graphiques, l'emprise maximale des constructions doit s'inscrire dans les polygones d'implantation (saillies non comprises)

Dans les autres cas, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

UB-4-B/ Hauteur des constructions



h : hauteur réglementée en tout point

H1 : hauteur frontale au sommet de la façade

H2 : hauteur frontale au sommet du faîtage

Vue en coupe

	H	H1	H2
	Hauteur réglementée en tout point	Hauteur frontale au sommet de la façade	Hauteur frontale au sommet du faîtage
UBa	15 mètres	17 mètres	20 mètres
UBb	12 mètres	14 mètres	17 mètres
UBc	10 mètres	12 mètres	15 mètres

Hauteurs des façades :

Constitue une façade chacune des faces verticales extérieures d'un immeuble, même en retrait du pied de l'immeuble.

La hauteur de la façade se mesure du sol naturel préexistant, défini par un plan altimétrique détaillé, ou du sol excavé en pied d'immeuble jusqu'au sommet de la façade (égout ou débord de toiture, faîtage, acrotère), à l'exclusion des rampes d'accès desservant un sous-sol entièrement enterré.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale des affouillements et/ou des exhaussements pour l'aménagement du terrain d'emprise ne peut excéder 2 mètres, de façon à éviter les terrassements excessifs.

En tout point, la hauteur des façades, à l'exclusion des pignons, ne peut excéder :

- 15 mètres dans les secteurs UBa
- 12 mètres dans les secteurs UBb
- 10 mètres dans les secteurs UBc

Hauteurs frontales des constructions :

La hauteur frontale ou différence de niveau entre le point le plus bas du pied de l'immeuble et le point le plus haut de la construction, ne pourra excéder :

- 17 mètres jusqu'au sommet de la façade et 20 mètres jusqu'au faîtage dans le secteur UBa,
- 14 mètres jusqu'au sommet de la façade et 17 mètres jusqu'au faîtage dans le secteur UBb,
- 12 mètres jusqu'au sommet de la façade et 15 mètres jusqu'au faîtage dans le secteur UBc.

Hauteurs maximales des constructions dans les polygones d'implantation :

Quand ils figurent aux documents graphiques, les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'implantation prévus la hauteur des constructions ne devra pas excéder, à l'égout du toit, la cote N.G.F. indiquée

Hauteurs maximales des annexes et des clôtures :

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies) implantées en limite séparative mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres dont 1,60 mètre maximum pour le mur maçonné (mur bahut), sauf en cas d'impératif technique et/ou de sécurité publique, pour lesquels la hauteur maximale des clôtures n'est pas règlementée.

UB-4-C/ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les bâtiments doivent en tout point de tout élément de construction (sous-sol, balcon, loggias, bandeaux etc.) être édifiés en retrait voies et emprises publiques en respectant un minimum de :
 - 5 mètres dans le secteur UBb entre les RD 4 et RD 304
 - 3 mètres en retrait de l'alignement des autres voies
2. Quand ils figurent aux documents graphiques, l'emprise maximale des constructions doit s'inscrire dans les polygones d'implantation (saillies non comprises).

UB-4-D/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Quand ils figurent aux documents graphiques, l'emprise maximale des constructions doit s'inscrire dans les polygones d'implantation (saillies non comprises).

Dans le secteur UBa :

- Implantation par rapport aux limites aboutissant aux emprises et voies publiques ouvertes à la circulation automobile :

Les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant à ces voies, dans une bande de 17 mètres de profondeur à partir de l'alignement ou du retrait imposé.

Dans le cas contraire, et au-delà de la bande des 17 mètres de profondeur, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, ne doit pas être inférieure à 3 mètres en cas de surélévation d'un bâtiment existant, et à 5 mètres dans les autres cas.

- Implantation par rapport aux limites de fond de propriété :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de fond de propriété doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres en cas de surélévation d'un bâtiment existant et à 5 mètres dans les autres cas.

Toutefois, les bâtiments annexes qui ne sont affectés ni à l'habitation ni à une activité industrielle, commerciale ou professionnelle peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Dans les secteurs UBb et UBc :

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

Les bâtiments annexes (garages, buanderies, abris de jardin ...) peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

UB-4-E/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

N'est pas réglementé.

DS-UB 5 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 5 auxquelles s'ajoutent les règles suivantes:

UB-5-A/ Aspects généraux des constructions

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile ; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum. Les soutènements seront constitués ou parementés de moellons du pays. Les enrochements sont interdits.

Les Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sont intégrés dans la composition architecturale ou installés au sol et entourés de végétaux.

UB-5-B/ L'aspect des toitures

Les toitures pentées sont à un ou plusieurs pans sans décrochement inutile (gouttereau sur rue). Leur couverture est alors en tuiles canales ou romanes, de ton rouge nuancé ou vieilles, avec un pendage maximum de 30 %.

Les toitures terrasses avec une pente comprise entre 1% et 2% pour l'écoulement des eaux de pluie sont autorisées, sous réserve d'être végétalisées.

Seules les souches de cheminées et de ventilation en conduits verticaux sont autorisées au-delà du plan de toiture

L'emploi de la tôle ondulée de quelque matériau que ce soit est interdit en apparent.

Les couvertures des constructions enterrées ou semi-enterrées peuvent être réalisées en terrasse si elles sont accessibles de plain-pied depuis le sol extérieur

UB-5-C/ L'aspect des façades

Les façades sont obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en pierre du pays. Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

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

Lorsque la coloration des façades est réalisée par des enduits, ils sont alors teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou reçoivent un badigeon de couleur (le blanc est interdit en grande surface).

Les menuiseries et ferronneries sont peintes (le vernis est interdit).

La surface des ouvertures reste inférieure à celle des pleins.

Les balcons filants sont interdits.

UB-5-D/ Les clôtures et les soutènements

Les clôtures devront être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claires-voies.

Le mur bahut doit être soigneusement traité en matériaux naturels ne doit pas faire obstacle à la libre circulation des eaux de ruissellement.

Les murs d'aspect pierre sèche sont autorisés.

Les soutènements réalisés à partir d'encrochements ne sont pas autorisés.

DS-UB 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 6 auxquelles s'ajoutent les règles suivantes:

UB-6-A/ Préservations de la trame verte Grassoise

Les constructions, voies d'accès, aires de stationnement, tennis, doivent être implantées de manière à préserver au mieux les arbres existants.

Le taux minimum d'espaces verts par rapport à la surface du terrain d'assiette est fixé à 15% dans l'ensemble de la zone.

Les surfaces libres (notamment les espaces verts) de toute occupation du sol (bâti, circulation automobile, aire de service et de stationnement, piscine et tennis) doivent être traitées en espaces plantés et ce, à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige de circonférence 12 cm de circonférence pour chaque surface de 100 m² de surface libre

UB-6-B/ Réalisations d'espaces de jeux et de détente

Pour les constructions à usage d'habitation et d'hébergement touristique (à l'exception des hôtels), de plus de 500 m² de surface de plancher de construction, il sera aménagé et équipé un espace récréatif adapté aux besoins des enfants de moins de 12 ans, dont la surface sera au moins égale à 5 % de la surface de plancher de construction affectée à l'habitation ou à la résidence de tourisme.

UB-6-C/ Verdissement des aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige de circonférence 12-14 pour deux places de stationnement avec un minimum de 1 m³ de terre végétale disponible au pied de l'arbre.

Ub-6-D/ Verdissement des surfaces des ouvrages

Les dalles de couverture des constructions et installations en sous-sol doivent être agrémentées de plantations avec un minimum de 0,40 mètre d'épaisseur de terre végétale.

DS UB 7 : STATIONNEMENT

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 7.

**DS-UB 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES,
ACCES ET OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES**

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 8.

**DS-UB 9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU,
D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION**

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 9.

ZONE UC

Caractère de la zone : Zone urbaine à dominante d'habitat

DS-UC 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP-UAU1 du titre 3 auxquelles s'ajoutent :

- les constructions à usage d'industrie et de commerce de gros
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,

DS-UC 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP-UAU2 du titre 3 auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

- dans les périmètres marqués aux documents de zonage comme zone non aedificandi en raison d'une zone d'inondabilité forte, en raison de l'aléa connu et la nécessité de ne pas augmenter l'exposition des personnes et des biens en rapport avec un usage résidentiel (habitat), les seules occupations et utilisations du sol à usage d'habitat autorisées sont celles liées à une confortation ou une réhabilitation d'un volume existant à l'exclusion de toute augmentation de la capacité d'accueil
- dans les périmètres dits de démolition préalable avant construction figurant aux documents graphiques au titre de l'article L.151-10, l'obtention de toute demande de surface de plancher nouvelle est conditionnée à la démolition des constructions préexistantes, et la mise en œuvre des intentions d'aménagement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui coordonne le renouvellement urbain

DS-UC 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP-UAU3 du titre 3 auxquelles s'ajoutent :

- l'interdiction des changements de destination des constructions à usage de commerce dans les linéaires de diversité commerciale identifiés aux documents graphiques conformément aux dispositions de l'article DG 28 du titre 1
- l'imposition de normes de mixité sociale pour toutes les opérations de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher conformément aux dispositions de l'article DG 29 du titre 1
- l'imposition de normes de mixité sociale pour toutes les occupations et utilisations du sol à destination de l'habitat dans les secteurs de mixité sociale ou les emplacements réservés

logements figurant aux documents graphiques en respectant les objectifs et la ventilation en fonction de l'importance du projet conformément aux dispositions de l'article DG 29 et DG 30 du titre 1.

DS-UC 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 4 auxquelles s'ajoutent les règles suivantes:

UC-4-A/ Emprise au sol des constructions

Quand ils figurent aux documents graphiques, l'emprise maximale des constructions doit s'inscrire dans les polygones d'implantation (saillies non comprises).

Lorsque des dispositions architecturales particulières sont portées au document graphique pour assurer des continuités bâties et des séquences d'ordonnancement urbain, l'emprise au sol des constructions implantées dans le secteur de mixité sociale ou l'emplacement réservé logement n'est pas réglementée.

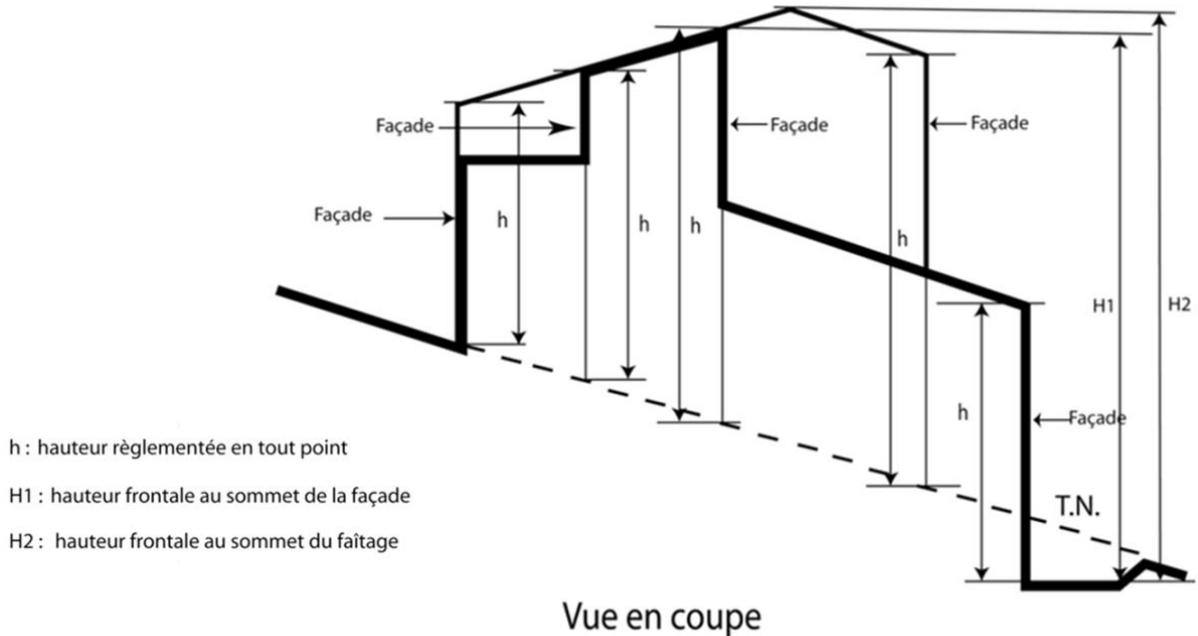
Dans les autres cas, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à

- 25 % dans le secteur UCa,
- 25 % dans le secteur UCb pour les occupations et utilisations du sol à usage d'habitat, et 40 % pour les autres occupations et utilisations du sol admises sans que cette majoration puisse accueillir des fonctions d'habitat, et si le rez-de-chaussée est affecté à un usage commercial, tertiaire ou de service
- 25 % dans les secteurs UCc
- 20 % dans les secteurs UCd

Bonification d'emprise au sol (les bonifications sont cumulatives) :

- Une bonification de 10 % d'emprise au sol est accordée pour la réalisation d'ouvrages collectifs de stationnement si la construction nouvelle se réalise sur une surface déjà imperméabilisée utilisée pour du stationnement à l'air libre.
- Une bonification de 10 % d'emprise au sol est accordée pour les constructions dépassant d'au moins 25% les niveaux de la performance énergétique (Kwh/m² par an) requis par la réglementation thermique en vigueur.

UC-4-B/ Hauteur des constructions



h : hauteur règlementée en tout point
 H1 : hauteur frontale au sommet de la façade
 H2 : hauteur frontale au sommet du faîtage

	H Hauteur règlementée en tout point	H1 Hauteur frontale au sommet de la façade	H2 Hauteur frontale au sommet du faîtage
UCa	15 mètres	17 mètres	20 mètres
UCb	12 mètres	15 mètres	18 mètres
UCc	10 mètres	12 mètres	15 mètres
UCd	7 mètres	10 mètres	13 mètres

Hauteurs des façades :

Constitue une façade chacune des faces verticales extérieures d'un immeuble, même en retrait du pied de l'immeuble.

La hauteur de la façade se mesure du sol naturel préexistant, défini par un plan altimétrique détaillé, ou du sol excavé en pied d'immeuble jusqu'au sommet de la façade (égout ou débord de toiture, faîtage, acrotère), à l'exclusion des rampes d'accès desservant un sous-sol entièrement enterré.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale des affouillements et/ou des exhaussements pour l'aménagement du terrain d'emprise ne peut excéder 2 mètres, de façon à éviter les terrassements excessifs.

En tout point, la hauteur des façades, à l'exclusion des pignons, ne peut excéder

- 15 mètres dans les secteurs UCa
- 12 mètres dans les secteurs UCb
- 10 mètres dans les secteurs UCc
- 7 mètres dans les secteurs UCd

Hauteurs frontales des constructions :

La hauteur frontale ou différence de niveau entre le point le plus bas du pied de l'immeuble et le point le plus haut de la construction, ne pourra excéder :

- 17 mètres jusqu'au sommet de la façade et 20 mètres jusqu'au faîtage dans le secteur UCa,
- 15 mètres jusqu'au sommet de la façade et 18 mètres jusqu'au faîtage dans le secteur UCb,
- 12 mètres jusqu'au sommet de la façade et 15 mètres jusqu'au faîtage dans le secteur UCC
- 10 mètres jusqu'au sommet de la façade et 13 mètres jusqu'au faîtage dans le secteur UCD

Hauteurs maximales des constructions dans les polygones d'implantation :

Quand ils figurent aux documents graphiques, les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'implantation prévus la hauteur des constructions ne devra pas excéder, à l'égout du toit, la cote N.G.F. indiquée

Hauteurs maximales des annexes et des clôtures :

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies) implantées en limite séparative mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres dont 1,60 mètre maximum pour le mur maçonné (mur bahut), sauf en cas d'impératif technique et/ou de sécurité publique, pour lesquels la hauteur maximale des clôtures n'est pas règlementée.

UC-4-C/ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les bâtiments doivent en tout point de tout élément de construction (sous-sol, balcon, loggias, bandeaux etc.) être édifiés en retrait en respectant un minimum de :
 - 10 mètres en retrait de l'alignement de la RD 304
 - 16 mètres de l'axe du boulevard Emmanuel Rouquier
 - 10 mètres de l'alignement de la RD 4
 - 10 mètres en retrait de l'alignement projeté de la route de Cannes
 - en retrait de la marge de recul figurant aux documents graphiques sur la partie Ouest de la Route de Cannes
 - 3 mètres de l'alignement de l'avenue Thiers dans le seul secteur UCa
 - 5 mètres de l'alignement, des toutes les autres emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation automobile et des emprises ferroviaires
 - 5 mètres de l'axe d'une traverse, d'un sentier ou d'un chemin piétonnier public ou privé.
2. Quand ils figurent aux documents graphiques, l'emprise maximale des constructions doit s'inscrire dans les polygones d'implantation (saillies non comprises).
3. L'implantation des garages peut être différente selon leur positionnement par rapport aux voies :
 - en contre-haut de voies : en excavation dans les terrains situés avec un recul minimum de 2 mètres sur l'alignement, de part et d'autre de leur entrée, la visibilité devant alors être assurée par des pans coupés à 45°.
 - en contre bas des voies : soit à l'alignement, à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée et qu'elle soit recouverte de terre végétale et de plantations, soit en

bordure de la voie, à condition que la partie de dalle réservée au stationnement se situe à 2 mètres en retrait de l'alignement et que la visibilité soit assurée par des pans coupés à 45°.

4. Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être ménagé pour la visibilité, un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe tangente au gabarit du pan coupé.

UC-4-D/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Quand ils figurent aux documents graphiques, l'emprise maximale des constructions doit s'inscrire dans les polygones d'implantation (saillies non comprises).
2. Dans le seul secteur UCa, l'implantation sur la limite séparative aboutissant aux emprises et voies publiques ouvertes à la circulation automobile est admise si le nouveau bâtiment s'adosse à un bâtiment en bon état, construit sur le terrain voisin et sur la limite séparative.
3. A défaut, la distance minimale comptée horizontalement de tout point du bâtiment, au point le plus proche de toutes les limites séparatives, doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à
 - 4 mètres dans les secteurs UCa
 - 5 mètres dans les autres secteurs
4. Les bâtiments annexes (garages, buanderies, abris de jardin ...) peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

UC-4-E/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

N'est pas réglementé.

DS-UC 5 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 5 auxquelles s'ajoutent les règles suivantes:

UC-5-A/ Aspects généraux des constructions

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile ; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum. Les soutènements seront constitués ou parementés de moellons du pays. Les enrochements sont interdits.

Les Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sont intégrés dans la composition architecturale ou installés au sol et entourés de végétaux.

UC-5-B/ L'aspect des toitures

Les toitures pentées sont à un ou plusieurs pans sans décrochement inutile (gouttereau sur rue). Leur couverture est alors en tuiles canales ou romanes, de ton rouge nuancé ou vieilles, avec un pendage maximum de 30 %.

Les toitures terrasses avec une pente comprise entre 1 % et 2 % pour l'écoulement des eaux de pluie sont autorisées, sous réserve d'être végétalisées.

Seules les souches de cheminées et de ventilation en conduits verticaux sont autorisées au-delà du plan de toiture

L'emploi de la tôle ondulée de quelque matériau que ce soit est interdit en apparent.

Les couvertures des constructions enterrées ou semi-enterrées peuvent être réalisées en terrasse si elles sont accessibles de plain-pied depuis le sol extérieur.

UC-5-C/ L'aspect des façades

Les façades sont obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en pierre du pays. Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

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

Lorsque la coloration des façades est réalisée par des enduits, ils sont alors teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou reçoivent un badigeon de couleur (le blanc est interdit en grande surface).

Les menuiseries et ferronneries sont peintes (le vernis est interdit).

La surface des ouvertures reste inférieure à celle des pleins.

Les balcons filants sont interdits.

UC-5-E/ Les clôtures et les soutènements

Les clôtures devront être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claires-voies.

Le mur bahut doit être soigneusement traité en matériaux naturels ne doit pas faire obstacle à la libre circulation des eaux de ruissellement.

Les murs d'aspect pierre sèche sont autorisés.

Les soutènements réalisés à partir d'enrochements ne sont pas autorisés.

DS-UC 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 6 auxquelles s'ajoutent les règles suivantes:

UC-6-A/ Préservations de la trame verte Grassoise

Les constructions, voies d'accès, aires de stationnement, tennis, doivent être implantées de manière à préserver au mieux les arbres existants.

Le taux minimum d'espaces verts par rapport à la surface du terrain d'assiette est fixé à :

- 25 % dans les secteurs UCa
- 35 % dans les secteurs UCb, UCc et UCd

Les surfaces libres (notamment les espaces verts) de toute occupation du sol (bâti, circulation automobile, aire de service et de stationnement, piscine et tennis) doivent être traitées en espaces plantés et ce, à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige de 12 cm de circonférence pour chaque surface de 100 m² de surface libre.

UC-6-B/ Réalisations d'espaces de jeux et de détente

Pour les constructions à usage d'habitation et d'hébergement touristique (à l'exception des hôtels), de plus de 500 m² de surface de plancher de construction, il sera aménagé et équipé un espace récréatif adapté aux besoins des enfants de moins de 12 ans, dont la surface sera au moins égale à 5 % de la surface de plancher de construction affectée à l'habitation ou à la résidence de tourisme.

UC-6-C/ Verdissement des aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige de circonférence 12-14 pour deux places de stationnement avec un minimum de 1 m³ de terre végétale disponible au pied de l'arbre.

UC-6-D/ Verdissement des surfaces des ouvrages

Les dalles de couverture des constructions et installations en sous-sol doivent être agrémentées de plantations avec un minimum de 0,40 mètre d'épaisseur de terre végétale.

DS UC 7 : STATIONNEMENT

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 7.

DS-UC 8 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ACCES ET OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 8.

DS-UC 9 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 9.

ZONE UJ

Caractère de la zone : Zone urbaine de la campagne provençale grasseoise destinée à être protégée avec deux secteurs densité

- UJa - densité de 15 % d'emprise au sol
- UJb - densité de 10 % d'emprise au sol

La zone comporte plusieurs UJr dits d'urbanisation restreinte dans lesquels, en l'absence de raccordement au réseau d'assainissement collectif, le droit des sols est limité dans l'attente du déploiement du réseau.

DS-UJ 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP-UAU1 du titre 3 auxquelles s'ajoutent :

- les constructions à usage d'industrie et de commerce de gros
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt

DS-UJ 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP-UAU2 du titre 3 auxquelles s'ajoutent :

- les serres agricoles sont permises dans l'ensemble de la zone UJ, dite campagne provençale de Grasse, sous réserve d'être réversibles
- dans les périmètres marqués aux documents de zonage comme zone non aedificandi en raison d'une zone d'inondabilité forte, en raison de l'aléa connu et la nécessité de ne pas augmenter l'exposition des personnes et des biens en rapport avec un usage résidentiel (habitat), les seules occupations et utilisations du sol à usage d'habitat autorisées sont celles liées à une confortation ou une réhabilitation d'un volume existant à l'exclusion de toute augmentation de la capacité d'accueil
- dans les secteurs indicés UJr, en l'absence de réseau public d'assainissement, et dans l'attente de l'extension du réseau public, toute création de surface de plancher supplémentaire est conditionnée à la présence d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du Schéma d'Assainissement des Eaux Usées et mettant en œuvre une filière autorisée. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas dans le périmètre rapproché du captage de la Foux figurant aux documents graphiques où aucune extension de capacité d'accueil des constructions n'est autorisée en l'absence de raccordement au réseau d'assainissement individuel.

DS-UJ 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP-UAU3 du titre 3 auxquelles s'ajoutent :

- l'interdiction des changements de destination des constructions à usage de commerce dans les linéaires de diversité commerciale identifiés aux documents graphiques conformément aux dispositions de l'article DG 28 du titre 1.
- l'imposition de normes de mixité sociale pour toutes les opérations de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher conformément aux dispositions de l'article DG 29 du titre 1
- l'imposition de normes de mixité sociale pour toutes les occupations et utilisations du sol à destination de l'habitat dans les secteurs de mixité sociale ou les emplacements réservés logements figurant aux documents graphiques en respectant les objectifs et la ventilation en fonction de l'importance du projet conformément aux dispositions de l'article DG 29 et DG 30 du titre 1.

DS-UJ 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 4 auxquelles s'ajoutent les règles suivantes:

UJ-4-A/ Emprise au sol des constructions

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

- 15% dans la zone UJ et le secteur UJa,
- 10% dans les secteurs UJb et UJr

Bonification d'emprise au sol (les bonifications sont cumulatives) :

- Une bonification de 10 % d'emprise au sol est accordée pour la réalisation d'ouvrages collectifs de stationnement si la construction nouvelle se réalise sur une surface déjà imperméabilisée utilisée pour du stationnement à l'air libre.
- Une bonification de 10 % d'emprise au sol est accordée pour les constructions dépassant d'au moins 25 % les niveaux de la performance énergétique (Kwh/m² par an) requis par la réglementation thermique en vigueur.

UJ-4-B/ Hauteur des constructions

Hauteurs des façades :

Constitue une façade chacune des faces verticales extérieures d'un immeuble, même en retrait du pied de l'immeuble.

La hauteur de la façade se mesure du sol naturel préexistant, défini par un plan altimétrique détaillé, ou du sol excavé en pied d'immeuble jusqu'au sommet de la façade (égout ou débord de toiture, faîtage, acrotère), à l'exclusion des rampes d'accès desservant un sous-sol entièrement enterré.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale des affouillements et/ou des exhaussements pour l'aménagement du terrain d'emprise ne peut excéder 2 mètres, de façon à éviter les terrassements excessifs.

En tout point, la hauteur des façades, à l'exclusion des pignons, ne peut excéder

- 10 mètres pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ainsi que l'hébergement sénior (maisons de retraite)
- 10 mètres pour les constructions à usage d'hébergement touristique sans excéder deux niveaux de construction (R+1)
- 7 mètres pour les autres occupations et utilisations du sol sans excéder deux niveaux de constructions (R+1)

Conditions supplémentaires pour l'édification des constructions à usage d'habitation dans les secteurs UJb et UJr :

Pour des motifs d'intégration paysagère, la hauteur des constructions est limitée à

- 1 niveau et 4,5 mètres pour les constructions présentant une emprise au sol inférieure à 75 m² d'emprise au sol, emprise calculée d'un seul tenant.

Hauteurs maximales des annexes, des serres et des clôtures :

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies) implantées en limite séparative mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres dont 1,60 mètre maximum pour le mur maçonné (mur bahut), sauf en cas d'impératif technique et/ou de sécurité publique, pour lesquels la hauteur maximale des clôtures n'est pas règlementée.

La hauteur maximale des serres au faîtage ne doit pas excéder 5,50 mètres.

UJ-4-C/ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les bâtiments doivent en tout point de tout élément de construction (sous-sol, balcon, loggias, bandeaux etc.) être édifiés en retrait en respectant un minimum de :
 - 10 mètres en retrait de l'alignement de la RD 304
 - 16 mètres de l'axe du boulevard Emmanuel Rouquier
 - 10 mètres de l'alignement de la RD 4
 - 10 mètres en retrait de l'alignement projeté de la route de Cannes
 - 5 mètres de l'alignement, des toutes les autres emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation automobile et des emprises ferroviaires
 - 5 mètres de l'axe d'une traverse, d'un sentier ou d'un chemin piétonnier public ou privé.
2. L'implantation des garages peut être différente selon leur positionnement par rapport aux voies :
 - en contre-haut de voies : en excavation dans les terrains situés avec un recul minimum de 2 mètres sur l'alignement, de part et d'autre de leur entrée, la visibilité devant alors être assurée par des pans coupés à 45°.
 - en contre bas des voies : soit à l'alignement, à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée et qu'elle soit recouverte de terre végétale et de plantations, soit en

bordure de la voie, à condition que la partie de dalle réservée au stationnement se situe à 2 mètres en retrait de l'alignement et que la visibilité soit assurée par des pans coupés à 45°.

3. Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être ménagé pour la visibilité, un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe tangente au gabarit du pan coupé.

UJ-4-D/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Quand ils figurent aux documents graphiques, l'emprise maximale des constructions doit s'inscrire dans les polygones d'implantation (saillies non comprises).
2. La distance minimale comptée horizontalement de tout point du bâtiment, au point le plus proche de toutes les limites séparatives, doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à :
 - 5 mètres dans la zone UJ
 - 7 mètres dans les secteurs UJa
 - 10 mètres dans les secteurs UJb et UJr
3. Toutefois dans les secteurs UJa, UJb et UJr, dans le cas de l'extension d'une construction existante, la sur-élévation ou le prolongement de la façade existante est admise si elle respecte un recul d'au moins 5 mètres de toute limite séparative.
4. Dans l'ensemble de la zone, l'extension d'une construction existante régulièrement édifiée déjà implantée en totalité sur une limite séparative est admise. Toutefois, si la partie de construction implantée en limite est une annexe accolée à l'habitation, cette dernière ne pourra changer d'usage, sauf si l'habitation située dans son prolongement est déjà implantée en limite séparative.
5. Les bâtiments annexes (garages, buanderies, abris de jardin ...) peuvent s'implanter sur les limites séparatives.
6. Les serres doivent s'implanter à une distance minimale de toute limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur, ou au moins égale à 5 mètres quand leur hauteur au faîtage dépasse 5 mètres.

UJ-4-E/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Les bâtiments disjoints doivent s'implanter à une distance minimale des autres bâtiments au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment le plus haut sans être inférieure à 10 mètres.
2. Les garages doivent être implantés à une distance maximale de 15 mètres de l'habitation principale.
3. Les autres annexes de la construction (abris, pool house...) doivent être implantées à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation principale.

DS-UJ 5 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 5 auxquelles s'ajoutent les règles suivantes:

UJ-5-A/ Aspects généraux des constructions

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile ; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum. Les soutènements seront constitués ou parementés de moellons du pays. Les enrochements sont interdits.

Les Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sont intégrés dans la composition architecturale ou installés au sol et entourés de végétaux.

UJ-5-B/ L'aspect des toitures

Les toitures pentées sont à un ou plusieurs pans sans décrochement inutile (gouttereau sur rue). Leur couverture est alors en tuiles canales ou romanes, de ton rouge nuancé ou vieilles, avec un pendage maximum de 30%.

Les toitures terrasses avec une pente comprise entre 1% et 2% pour l'écoulement des eaux de pluie sont autorisées, sous réserve d'être végétalisées.

Seules les souches de cheminées et de ventilation en conduits verticaux sont autorisées au-delà du plan de toiture

L'emploi de la tôle ondulée de quelque matériau que ce soit est interdit en apparent.

Les couvertures des constructions enterrées ou semi-enterrées peuvent être réalisées en terrasse si elles sont accessibles de plain-pied depuis le sol extérieur

UJ-5-C/ L'aspect des façades

Les façades sont obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en pierre du pays. Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

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

Lorsque la coloration des façades est réalisée par des enduits, ils sont alors teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou reçoivent un badigeon de couleur (le blanc est interdit en grande surface).

Les menuiseries et ferronneries sont peintes (le vernis est interdit).

La surface des ouvertures reste inférieure à celle des pleins.

Les balcons filants sont interdits.

UJ-5-E/ Les clôtures et les soutènements

Les clôtures devront être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claires-voies.

Le mur bahut doit être soigneusement traité en matériaux naturels ne doit pas faire obstacle à la libre circulation des eaux de ruissellement.

Les murs d'aspect pierre sèche sont autorisés.

Les soutènements réalisés à partir d'encrochements ne sont pas autorisés.

DS-UJ 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 6 auxquelles s'ajoutent les règles suivantes:

UJ-6-A/ Préservations de la trame verte Grassoise

Les constructions, voies d'accès, aires de stationnement, tennis, doivent être implantées de manière à préserver au mieux les arbres existants.

Le taux minimum d'espaces verts par rapport à la surface du terrain d'assiette est fixé à :

- 65 % dans l'ensemble de la zone UJ et des secteurs UJa, UJb et UJr

Les surfaces libres (notamment les espaces verts) de toute occupation du sol (bâti, circulation automobile, aire de service et de stationnement, piscine et tennis) doivent être traitées en espaces plantés et ce, à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige de 12 cm de circonférence pour chaque surface de 100 m² de surface libre

UJ-6-B/ Réalisations d'espaces de jeux et de détente

Pour les constructions à usage d'habitation et d'hébergement touristique (à l'exception des hôtels), de plus de 500 m² de surface de plancher de construction, il sera aménagé et équipé un espace récréatif adapté aux besoins des enfants de moins de 12 ans, dont la surface sera au moins égale à 5 % de la surface de plancher de construction affectée à l'habitation ou à la résidence de tourisme.

UJ-6-C/ Verdissement des aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige de circonférence 12-14 pour deux places de stationnement avec un minimum de 1 m³ de terre végétale disponible au pied de l'arbre.

UJ-6-D/ Verdissage des surfaces des ouvrages

Les dalles de couverture des constructions et installations en sous-sol doivent être agrémentées de plantations avec un minimum de 0,40 mètre d'épaisseur de terre végétale.

DS UJ 7 : STATIONNEMENT

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 7 auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

DS-UJ 8 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ACCES ET OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 8.

DS-UJ 9 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 9.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

ZONE UG

Caractère de la zone : Zone urbaine à vocation d'activités économiques comprenant

- les secteurs réservés à l'artisanat et les services – UGa
- les secteurs réservés aux fonctions commerciales, artisanales du quotidien, tertiaires et de services - UGc
- le secteur hôtelier du centre-ville – UGh
- les secteurs réservés à l'industrie – UGi

	UGc (Commercial)	UGi (industrie)	UGa (Artisanal)
Commerces et activités de services, dont :			
- Artisanat et commerces de détails			
- Restauration			
- Commerces de gros			
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
- Hébergement hôtelier			
- Cinéma			
Autres activités tertiaires des secteurs secondaires et tertiaires, dont :			
- Industrie			<i>Sans risque industriel</i>
- Entrepôt	<i>En lien avec commerces et accolé</i>	<i>En lien avec industrie</i>	
- Bureau		<i>En lien avec industrie</i>	
- Centre de congrès et des expositions			
Equipements collectifs :			
<i>Admis</i>	<i>Admis sous condition</i>	<i>Non autorisé</i>	

DS-UG 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP-UAU1 du titre 3.

Occupations et utilisations du sol interdites :

Dans les secteurs UGa (artisanat et services) :

- les occupations et utilisations du sol comportant un risque industriel ou des nuisances susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes, à la salubrité et la sérénité du cadre de vie (bruit, odeur) sur les zones résidentielles voisines, et notamment celles de nature à grever d'inconstructibilité tout bien foncier ou immobilier.
- les commerces de détail et la restauration
- l'hébergement hôtelier et les cinémas
- les centres de congrès et d'exposition

Dans les secteurs UGc (zones commerciales) :

- le commerce de gros
- les cinémas
- l'industrie

Dans les secteurs UGi (zones industrielles) :

- l'artisanat, les commerces de détail
- la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle qui sont sans rapport avec les conditions d'occupation du sol émises à l'article UG2
- le commerce de gros
- l'hébergement hôtelier et les cinémas
- les centres de congrès et d'exposition

DS-UG 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP-UAU2 du titre 3 auxquelles s'ajoutent :

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :

Dans toute la zone et secteurs UG :

- la couverture des places de stationnement par des ombrières sans création d'emprise au sol compatible à l'article UG4, et sous réserve qu'elles soient fonctionnalisées en dispositif de production d'énergies renouvelables.
- les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation sous réserve de n'être conçues que sous forme de locaux d'hébergement strictement liés ou nécessaires à l'exploitation et la surveillance de l'entité économique et d'être incluses dans les constructions économiques qui en génèrent le besoin
- dans les périmètres dits d'attente de projet figurant aux documents graphiques au titre de l'article L.151-41-5^{ème}, dans l'attente d'un schéma d'aménagement global, le PLU limite pour une durée maximale de 5 ans à compter du jour de l'approbation du PLU, le droit des sols aux seuls travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée de 15 m² des constructions existantes.

Dans tous les secteurs UGa et UGi :

- les occupations et utilisations du sol à usage d'artisanat sous réserve d'être liées à une activité de maintenance ou de production qui ne s'apparentent pas à une fonction de vente de détail (comme un métier de bouche), les locaux de vente et de démonstration artisanaux restant admis dans une limite de 10 % de la surface de plancher de la fonction artisanale autorisée
- les occupations et utilisations du sol à usage de locaux participant à l'animation de la zone économique (salles d'affaire, restauration d'affaire, centre d'affaire...)

Dans tous les secteurs UGc :

- les occupations et utilisations du sol à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient en lien direct et exclusif avec l'activité commerciale, qu'elles soient accolées à la construction commerciale et qu'elles présentent la même harmonie architecturale
- les équipements d'infrastructures routières, les ouvrages et les installations nécessaires à la réalisation et à la gestion de la liaison entre la RD 6185 et le giratoire de la Paoute.

Dans tous les secteurs UGi :

- les occupations et utilisations du sol à usage d'entrepôt et de bureaux sous réserve qu'elles soient en lien direct et exclusif avec l'activité industrielle autorisée qui en génère le besoin.
- les occupations et utilisations du sol à usage de locaux participant à l'animation de la zone économique (salles d'affaire, restauration d'affaire, centre d'affaire...)

Dans le secteur UGh :

- les occupations et utilisations du sol à usage hôtelier et les occupations et utilisations associées (restauration, locaux destinés à l'accueil de la clientèle...)

DS-UG 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP-UAU3 du titre 3 auxquelles s'ajoutent :

- l'interdiction des changements de destination des constructions à usage de commerce dans les linéaires de diversité commerciale identifiés aux documents graphiques conformément aux dispositions de l'article DG 28 du titre 1.

DS-UG 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 4 auxquelles s'ajoutent les règles suivantes:

UG-4-A/ Emprise au sol des constructions

Quand ils figurent aux documents graphiques, l'emprise maximale des constructions doit s'inscrire dans les polygones d'implantation (saillies non comprises).

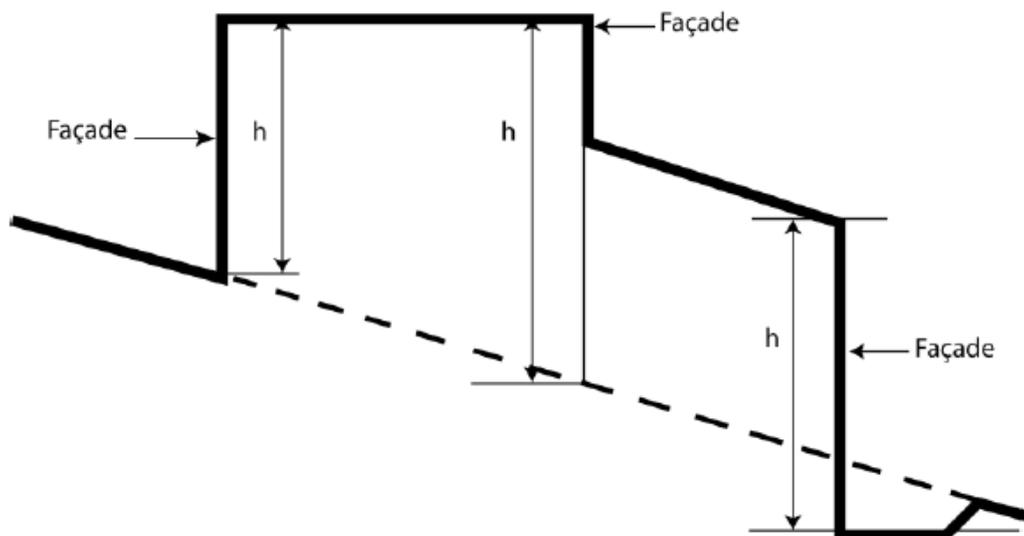
Dans les autres cas, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à

- 60 % dans les secteurs UGa et UGi
- 50% UGc (dont UGc1, UGc2, UGc3 et UGc4)
- 70 % dans le secteur UGc5
- non réglementé dans le secteur UGh

Bonification d'emprise au sol (les bonifications sont cumulatives – elles sont calculées sur la base du pourcentage maximal autorisé – exemple – 10 % de 60 % soit 6 %) :

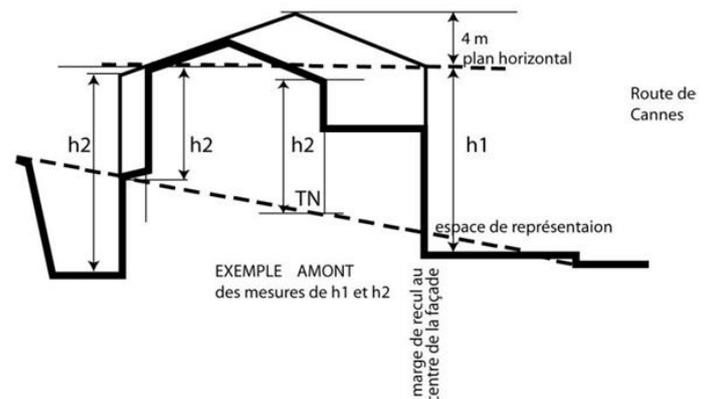
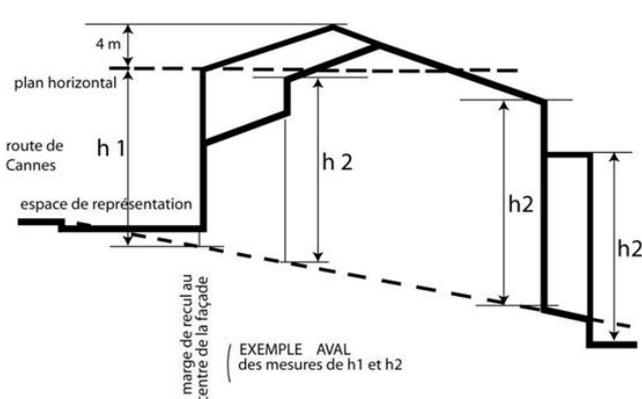
- Une bonification de 10 % d'emprise au sol est accordée pour la réalisation d'ouvrages collectifs de stationnement si la construction nouvelle se réalise sur une surface déjà imperméabilisée utilisée pour du stationnement à l'air libre.
- Une bonification de 10 % d'emprise au sol est accordée pour les constructions dépassant d'au moins 25 % les niveaux de la performance énergétique (Kwh/m² par an) requis par la réglementation thermique en vigueur.

UG-4-B/ Hauteur des constructions



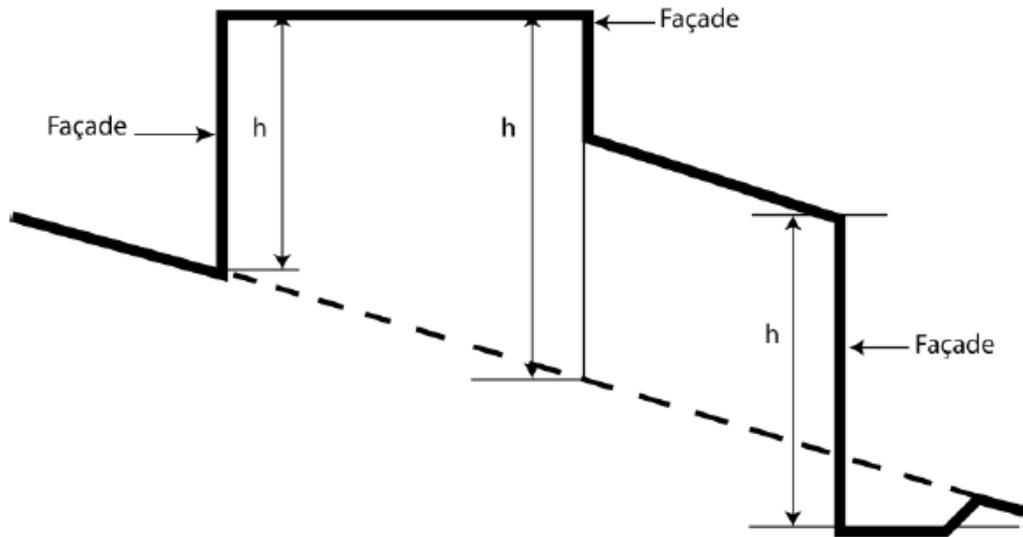
Vue en coupe

	h	h si acrotère
UGa	10 mètres	11 mètres
UGc	10 mètres	11 mètres
dont UGc1	7 mètres	8 mètres
dont UGc2	9 mètres	10 mètres
dont UGc3	9 mètres	10 mètres
dont UGc4	13 mètres	14,5 mètres



dont UGc5	9 mètres	10 mètres
UGi	13,5 mètres	14,5 mètres

	h 1	h 2 (h1 + 4m)
Au sein de l'espace de représentation le long de la route de Cannes – de 30 mètres à compter de l'alignement		
UGc2	11 mètres	14 mètres
UGc3	14 mètres	17 mètres



Vue en coupe

	h	h si acrotère
Au-delà de l'espace de représentation le long de la route de Cannes + de 30 mètres à compter de l'alignement		
UGc2	9 mètres	10 mètres
UGc3	9 mètres	10 mètres

Hauteurs des façades :

Constitue une façade chacune des faces verticales extérieures d'un immeuble, même en retrait du pied de l'immeuble.

La hauteur de la façade se mesure du sol naturel préexistant, défini par un plan altimétrique détaillé, ou du sol excavé en pied d'immeuble jusqu'au sommet de la façade (égout ou débord de toiture, faitage, acrotère), à l'exclusion des rampes d'accès desservant un sous-sol entièrement enterré.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale des affouillements et/ou des exhaussements pour l'aménagement du terrain d'emprise ne peut excéder 2 mètres, de façon à éviter les terrassements excessifs.

En tout point, la hauteur des façades, à l'exclusion des pignons, ne peut excéder

- 7 mètres dans le secteur UGc1 (Moulin de Brun et Plascassier)
- 9 mètres dans les secteurs UGc2, UGc3 et UGc5

- 10 mètres dans les secteurs UGa, avec des hauteurs maximales minorées si indiquées dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- 11 mètres dans le secteur UGc2 au sein des 30 mètres de l'espace de représentation
- 13 mètres dans les secteurs UGc4
- 13,50 mètres dans les secteurs UGi
- 14 mètres dans le secteur UGc3 au sein des 30 mètres de l'espace de représentation

Hauteurs maximales des constructions :

La hauteur maximale ou différence de niveau entre le point le plus bas du pied de l'immeuble et le point le plus haut de la construction, ne pourra excéder :

- 17 mètres de hauteur façade dans le secteur UGc3 et 4 mètres au-dessus de ce plan horizontal pour la hauteur maximale de faîtage de la toiture
- 14,5 mètres dans les secteurs UGi et UGc4
- 14 mètres de hauteur façade dans le secteur UGc2 et UGc5 et 4 mètres au-dessus de ce plan horizontal pour la hauteur maximale de faîtage de la toiture
- 11 mètres à l'acrotère dans les secteurs UGa
- 8 mètres à l'acrotère dans le seul secteur UGc1

Hauteurs maximales des constructions dans les polygones d'implantation :

Quand ils figurent aux documents graphiques, les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'implantation prévus la hauteur des constructions ne devra pas excéder, à l'égout du toit, la cote N.G.F. indiquée

Dans le seul secteur UGH – secteur hôtelier du centre-ville, la hauteur maximale est fixée à 381 mètres NGF.

Hauteurs maximales des annexes, des serres et des clôtures :

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies) implantées en limite séparative mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres dont 1,60 mètre maximum pour le mur maçonné (mur bahut), sauf en cas d'impératif technique et/ou de sécurité publique, pour lesquels la hauteur maximale des clôtures n'est pas règlementée.

UG-4-C/ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

1. Les bâtiments doivent en tout point de tout élément de construction (sous-sol, balcon, loggias, bandeaux etc.) être édifiés en retrait en respectant un minimum de :
 - 10 mètres en retrait de l'alignement de la RD 304
 - 16 mètres de l'axe du boulevard Emmanuel Rouquier
 - 10 mètres en retrait de l'alignement projeté de la route de Cannes
 - en retrait de la marge de recul figurant aux documents graphiques sur la partie Ouest de la Route de Cannes
 - 10 mètres de l'alignement des routes départementales
 - 10 mètres du chemin de l'Orme
 - 5 mètres de l'alignement, de toutes les autres emprises publiques ou voies ouvertes à la

circulation automobile

- 5 mètres de l'axe d'une traverse, d'un sentier ou d'un chemin piétonnier public ou privé

2. Quand ils figurent aux documents graphiques, l'emprise maximale des constructions doit s'inscrire dans les polygones d'implantation (saillies non comprises).

Dans le seul secteur UGh – secteur hôtelier du centre-ville, les constructions peuvent s'implanter jusqu'en limite d'alignement.

3. 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 tangente au gabarit du pan coupé.

UG-4-D/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

1. Quand ils figurent aux documents graphiques, l'emprise maximale des constructions doit s'inscrire dans les polygones d'implantation (saillies non comprises).

Dans le seul secteur UGh – secteur hôtelier du centre-ville, les constructions peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative.

2. Dans l'ensemble des secteurs UGa et UGc, la distance minimale comptée horizontalement de tout point du bâtiment, au point le plus proche de toutes les limites séparatives, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5 mètres.

3. Dans l'ensemble de la zone UGi, la distance minimale comptée horizontalement de tout point du bâtiment, au point le plus proche de toutes les limites séparatives, doit être au moins égale à 5 mètres.

4. Dans l'ensemble de la zone, l'extension d'une construction existante déjà implantée sur une limite séparative est admise.

5. Les bâtiments annexes (garages, buanderies, abris de jardin ...) peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

UG-4-E/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

N'est pas réglementé.

DS-UG 5 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 5 auxquelles s'ajoutent les règles suivantes:

UG-5-A/ Aspects généraux des constructions :

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile ; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum. Les soutènements seront constitués ou parementés de moellons du pays. Les enrochements sont interdits.

Les Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sont intégrés dans la composition architecturale ou installés au sol et entourés de végétaux.

Dispositions supplémentaires s'appliquant à l'ensemble de la zone UG, à l'exception du secteur UGh :

UG-5-B/ Aspect des toitures :

Les toitures pentées sont à un ou plusieurs pans sans décrochement inutile (gouttereau sur rue). Les toitures terrasses avec une pente comprise entre 1% et 2% pour l'écoulement des eaux de pluie sont :

- autorisées dans les secteurs UGa et UGi
- autorisées dans la zone UGc
 - . si végétalisées lorsqu'elles sont visibles du domaine public
 - . si complantées, gravillonnées ou dallées avec des matériaux nobles dans les autres cas.

Les couvertures des constructions industrielles sont réalisées en cohérence avec celles des constructions voisines.

Seules les souches de cheminées et de ventilation en conduits verticaux sont autorisées au-delà du plan de toiture

L'emploi de la tôle ondulée de quelque matériau que ce soit est interdit en apparent.

Les couvertures des constructions enterrées ou semi-enterrées peuvent être réalisées en terrasse si elles sont accessibles de plain-pied depuis le sol extérieur

UG-5-C/ Aspect des façades :

Les façades sont obligatoirement enduites lorsqu'elles sont maçonnées, elles sont alors teintées dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou reçoivent un badigeon de couleur (le blanc est interdit en grande surface).

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

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

Les menuiseries et ferronneries sont peintes (le vernis est interdit).

UG-5-D/ Clôtures et soutènements :

Les clôtures devront être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claires-voies.

Le mur bahut doit être soigneusement traité en matériaux naturels et ne doit pas faire obstacle à la libre circulation des eaux de ruissellement.

Les murs d'aspect pierre sèche sont autorisés.

Les soutènements réalisés à partir d'encrochements ne sont pas autorisés.

DS-UG 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 6 auxquelles s'ajoutent les règles suivantes:

Dispositions supplémentaires s'appliquant à l'ensemble de la zone UG, à l'exception du secteur UGh :

UG-6-A/ Préservations de la trame verte Grassoise :

Le taux minimum d'espaces verts par rapport à la surface du terrain d'assiette est fixé à :

- 20 % dans l'ensemble des secteurs UGa et UGi
- 25 % dans l'ensemble des secteurs UGc, les espaces imperméabilisés supplémentaires devront être aménagés sous forme de matériaux poreux.

Les surfaces libres (notamment les espaces verts) de toute occupation du sol (bâti, circulation automobile, aire de service et de stationnement, piscine et tennis) doivent être traitées en espaces plantés et ce, à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige de 12 cm de circonférence pour chaque surface de 100 m² de surface libre

UG-6-B/ Valorisation paysagère de l'espace de représentation le long de l'avenue de Cannes :

Les prescriptions paysagères suivantes sont imposées :

- au minimum 50 % de la superficie de l'espace de représentation doit être réservée à des espaces verts ou emprises perméables.
- les espaces verts doivent représenter au minimum 30 % de l'espace de représentation, et être qualifiés en espace planté à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige (voir lexique) pour chaque surface de 100 m² de surface libre.
- aucune construction ne doit gêner la perception de la façade des rez-de-chaussée depuis la route de Cannes. Toutefois les masques ponctuels tels que les poteaux et les arbres de haute tige sont admis. Les aires de stationnement sont autorisées.
- à l'exception des rampes et des dispositifs de récupération des eaux pluviales, le niveau altimétrique du sol de l'espace de représentation doit être compris entre celui de la route de Cannes et celui de l'accès au rez-de-chaussée.

Le niveau altimétrique de l'espace de représentation doit accompagner celui de la route de Cannes de façon à éviter les dénivelés entre deux espaces de représentation aménagés sur des unités foncières contiguës, ou à l'intérieur d'une même unité foncière. La différence d'altitude entre l'espace de représentation et le point le plus proche de la route de Cannes ne doit pas excéder 1 mètre.

UG-6-C/ Verdissement des aires de stationnement :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige de circonférence 12-14 pour 4 places de stationnement avec un minimum de 1 m³ de terre végétale disponible au pied de l'arbre.

UG-6-D/ Verdissement des surfaces des ouvrages :

Les dalles de couverture des constructions et installations en sous-sol doivent être agrémentées de plantations avec un minimum de 0,40 mètre d'épaisseur de terre végétale.

DS UG 7 : STATIONNEMENT

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 7.

DS-UG 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ACCES ET OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 8.

DS-UG 9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 9.

ZONE UP

Caractère de la zone : Zone urbaine à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif

DS-UP 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP-UAU1 du titre 3 auxquelles s'ajoutent :

- les constructions à usage d'industrie et de commerce de gros,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions à usage de cinéma.

DS-UP 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP-UAU2 du titre 3 auxquelles s'ajoutent :

- les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation sous réserve de n'être conçues que sous forme de locaux d'hébergement strictement liés ou nécessaires à l'exploitation et la surveillance de l'équipement public, dans la limite de 100 m2 de surface de plancher ;
- les occupations et utilisations du sol à usage de bureaux sous réserve qu'elles soient en lien direct et exclusif avec l'équipement public autorisé qui en génère le besoin ;
- les aires d'accueil des gens du voyage ;
- les occupations et utilisations du sol à usage d'infrastructures et d'aire de stationnement, y compris celles provenant d'une démarche de mutualisation initiée par des groupements d'entreprises ;
- les nouvelles constructions et l'extension des équipements publics existants dans le secteur des Roumèguières sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour réduire les risques naturels, notamment des interventions en matière de démaquise et déboisement ;
- les équipements d'infrastructures routières, les ouvrages et les installations nécessaires à la réalisation et à la gestion de la liaison entre la RD 6185 et le giratoire de la Paoute.

DS-UP 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

N'est pas réglementé.

DS-UP 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU auxquelles s'ajoutent les règles suivantes :

UP-4-A/ Emprise au sol des constructions :

N'est pas réglementée.

UP-4-B/ Hauteur des constructions :

Hauteurs des façades :

Constitue une façade chacune des faces verticales extérieures d'un immeuble, même en retrait du pied de l'immeuble.

La hauteur de la façade se mesure du sol naturel préexistant, défini par un plan altimétrique détaillé, ou du sol excavé en pied d'immeuble jusqu'au sommet de la façade (égout ou débord de toiture, faitage, acrotère), à l'exclusion des rampes d'accès desservant un sous-sol entièrement enterré.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale des affouillements et/ou des exhaussements pour l'aménagement du terrain d'emprise ne peut excéder 2 mètres, de façon à éviter les terrassements excessifs.

En tout point, la hauteur des façades, à l'exclusion des pignons, ne peut excéder :

- 10 mètres.

Hauteurs maximales des annexes, des serres et des clôtures :

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies) implantées en limite séparative mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faitage.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres dont 1,60 mètre maximum pour le mur maçonné (mur bahut), sauf en cas d'impératif technique et/ou de sécurité publique, pour lesquels la hauteur maximale des clôtures n'est pas réglementée.

UP-4-C/ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

1. Quand ils figurent aux documents graphiques, l'emprise maximale des constructions doit s'inscrire dans les polygones d'implantation (saillies non comprises).
2. Les bâtiments doivent en tout point de tout élément de construction (sous-sol, balcon, loggias, bandeaux etc.) être édifiés en retrait en respectant un minimum de :
 - 5 mètres de l'alignement, de toutes les autres emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation automobile
 - 5 mètres de l'axe d'une traverse, d'un sentier ou d'un chemin piétonnier public ou privé
3. 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 tangente au gabarit du pan coupé.

UP-4-D/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Non règlementé.

UP-4-E/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

N'est pas réglementé.

D-UP 5 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 5.

DS-UP 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 6 auxquelles s'ajoutent les règles suivantes:

UP-6-A/ Préservations de la trame verte Grassoise :

Les surfaces libres (notamment les espaces verts) de toute occupation du sol (bâti, circulation automobile, aire de service et de stationnement, piscine et tennis) doivent être traitées en espaces plantés et ce, à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige de 12 cm de circonférence pour chaque surface de 100 m² de surface libre

UP-6-B/ Verdissement des aires de stationnement :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige de circonférence 12-14 pour 4 places de stationnement avec un minimum de 1 m³ de terre végétale disponible au pied de l'arbre.

UP-6-C/ Verdissement des surfaces des ouvrages :

Les dalles de couverture des constructions et installations en sous-sol doivent être agrémentées de plantations avec un minimum de 0,40 mètre d'épaisseur de terre végétale.

DS UP 7 : STATIONNEMENT

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 7.

DS-UP 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ACCES ET OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 8.

**DS-UP 9 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU,
D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION**

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 9.

ZONE UT

Caractère de la zone : Zone urbaine à vocation d'activités touristique et golfique

- Les unités touristiques de Clavary et Croisset – UT
- Le Parc Résidentiel de Loisirs de la Paoute – UTc
- Le secteur d'hébergement touristique du golf du Claux Amic sur la route de Cabris- UTgc
- Le secteur d'hébergement touristique du golf de Saint Donat (où s'appliquent les droits de la Zone d'Aménagement Concertée couvrant le périmètre) - UTgd

DS-UT 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP-UAU1 du titre 3 auxquelles s'ajoutent :

- les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureaux et d'accueil d'une clientèle autres que celles mentionnées à l'article UT 2
- les changements de destination des occupations et utilisations du sol à usage d'hébergement hôtelier, touristique et commercial
- les constructions à usage d'industrie et de commerce de gros
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- les constructions à usage de cinéma

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UTc :

- les parcs résidentiels de loisirs, les habitations et résidences légères de loisirs

DS-UT 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP-UAU2 du titre 3 auxquelles s'ajoutent :

- les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation sous réserve de n'être conçues que sous forme de locaux d'hébergement strictement liés ou nécessaires à l'exploitation et la surveillance de l'entité touristique et d'être incluse autour des constructions économiques qui en génèrent le besoin
- les occupations et utilisations du sol à usage de commerce de détail et de restauration, d'accueil d'une clientèle et de bureaux sous réserve qu'elles soient en lien direct et exclusif avec l'activité touristique autorisée qui en génère le besoin.

Pour la ZAC du golf de Saint Donat, les droits à construire en surface de plancher sont limités à :

- 4 650 m² dans le secteur UTgd-a
- la superficie de plancher existante dans le secteur UTgd-b
- 2 270 m² dans le secteur UTgd-c

- 2 310 m² dans le secteur UTgd-d.

DS-UT 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

N'est pas réglementé.

DS-UT 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 4 auxquelles s'ajoutent les règles suivantes:

UT-4-A/ Emprise au sol des constructions :

N'est pas réglementée.

UT-4-B/ Hauteur des constructions :

Hauteurs des façades :

Constitue une façade chacune des faces verticales extérieures d'un immeuble, même en retrait du pied de l'immeuble.

La hauteur de la façade se mesure du sol naturel préexistant, défini par un plan altimétrique détaillé, ou du sol excavé en pied d'immeuble jusqu'au sommet de la façade (égout ou débord de toiture, faitage, acrotère), à l'exclusion des rampes d'accès desservant un sous-sol entièrement enterré.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale des affouillements et/ou des exhaussements pour l'aménagement du terrain d'emprise ne peut excéder 2 mètres, de façon à éviter les terrassements excessifs.

En tout point, la hauteur des façades, à l'exclusion des pignons, ne peut excéder

- 7 mètres dans le secteur UTc pour les constructions et 3 mètres pour les habitations et résidences légères de loisir
- 9 mètres dans la zone UT
- 12 mètres dans le secteur UTgc

Pour la ZAC du golf de Saint Donat

- 9 mètres dans le secteur UTgd-a
- 7 mètres dans les secteurs UTgd-c et UTgd-d
- la hauteur du bâtiment existant dans le secteur UTgd-b

Hauteurs maximales des annexes, des serres et des clôtures :

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies) implantées en limite séparative mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faitage.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres dont 1,60 mètre maximum pour le mur maçonné (mur bahut), sauf en cas d'impératif technique et/ou de sécurité publique, pour lesquels la hauteur maximale des clôtures n'est pas réglementée.

UT-4-C/ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

1. Les bâtiments doivent en tout point de tout élément de construction (sous-sol, balcon, loggias, bandeaux etc.) être édifiés en retrait en respectant un minimum de :
 - 16 mètres de l'axe du boulevard Emmanuel Rouquier
 - 10 mètres en retrait de l'alignement projeté de la route de Cannes
 - 10 mètres de l'alignement des routes départementales
 - 10 mètres du chemin de l'Orme
 - 5 mètres de l'alignement, des toutes les autres emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation automobile
 - 5 mètres de l'axe d'une traverse, d'un sentier ou d'un chemin piétonnier public ou privé
2. 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 tangente au gabarit du pan coupé.

UT-4-D/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

1. La distance minimale comptée horizontalement de tout point du bâtiment, au point le plus proche de toutes les limites séparatives, doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5 mètres.
2. Dans l'ensemble de la zone, l'extension d'une construction existante déjà implantée sur une limite séparative est admise.
3. Les bâtiments annexes (garages, buanderies, abris de jardin ...) peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

UT-4-E/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

N'est pas réglementé.

DS-UT 5 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 5 auxquelles s'ajoutent les règles suivantes:

Les règles suivantes ne s'appliquent aux habitations et résidences légères de loisirs admises dans le secteur UTc.

UT-5-A/ Aspects généraux des constructions :

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile ; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum. Les soutènements seront constitués ou parementés de moellons du pays. Les enrochements sont interdits.

Les Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sont intégrés dans la composition architecturale ou installés au sol et entourés de végétaux.

UG-5-B/ Aspect des toitures :

Les toitures pentées sont à un ou plusieurs pans sans décrochement inutile (gouttereau sur rue). Leur couverture est alors en tuiles canales ou romanes, de ton rouge nuancé ou vieilles, avec un pendage maximum de 30 %.

Les toitures terrasses avec une pente comprise entre 1% et 2% pour l'écoulement des eaux de pluie sont autorisées, sous réserve d'être végétalisées.

Seules les souches de cheminées et de ventilation en conduits verticaux sont autorisées au-delà du plan de toiture

L'emploi de la tôle ondulée de quelque matériau que ce soit est interdit en apparent.

Les couvertures des constructions enterrées ou semi-enterrées peuvent être réalisées en terrasse si elles sont accessibles de plain-pied depuis le sol extérieur

UT-5-C/ Aspect des façades :

Les façades sont obligatoirement enduites lorsqu'elles sont maçonnées, elles sont alors teintées dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou reçoivent un badigeon de couleur (le blanc est interdit en grande surface).

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

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

Les menuiseries et ferronneries sont peintes (le vernis est interdit).

UT-5-D/ Clôtures et soutènements :

Les clôtures devront être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claires-voies.

Le mur bahut doit être soigneusement traité en matériaux naturels ne doit pas faire obstacle à la libre circulation des eaux de ruissellement.

Les murs d'aspect pierre sèche sont autorisés.

Les soutènements réalisés à partir d'enrochements ne sont pas autorisés.

DS-UT 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 6 auxquelles s'ajoutent les règles suivantes:

UT-6-A/ Préservations de la trame verte Grassoise :

Le taux minimum d'espaces verts par rapport à la surface du terrain d'assiette est fixé à :

- 40% dans la zone UT, les secteurs UTc et UTgc

Les surfaces libres (notamment les espaces verts) de toute occupation du sol (bâti, circulation automobile, aire de service et de stationnement, piscine et tennis) doivent être traitées en espaces plantés et ce, à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige de 12 cm de circonférence pour chaque surface de 100 m² de surface libre

UT-6-C/ Verdissement des aires de stationnement :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige de circonférence 12-14 pour 4 places de stationnement avec un minimum de 1 m³ de terre végétale disponible au pied de l'arbre.

UT-6-D/ Verdissement des surfaces des ouvrages :

Les dalles de couverture des constructions et installations en sous-sol doivent être agrémentées de plantations avec un minimum de 0,40 mètre d'épaisseur de terre végétale.

DS UT 7 : STATIONNEMENT

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 7.

DS-UT 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ACCES ET OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 8.

DS-UT 9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 9.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

ZONE 1AUC

Caractère de la zone : Zone d'urbanisation future de mixité urbaine à dominante d'habitat :

- Les secteurs 1AUCa qui forment les grands îlots de renouvellement urbain de la Paoute / Saint Marc et au sein desquels sont inscrits des objectifs de mixité urbaine et sociale
- Le secteur 1AUCb du Plan dont la morphologie urbaine est plus modérée
- Le secteur 1AUCc des Roumégons de Magagnosc consistant à un rééquipement d'une zone déjà partiellement urbanisée
- Le secteur 1AUCd de Saint Donat - Saint Marc

DS-1AUC 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP-UAU1 du titre 3 auxquelles s'ajoutent :

- les constructions à usage d'industrie et de commerce de gros
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

DS-1AUC 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP-UAU2 du titre 3 auxquelles s'ajoutent :

- dans l'ensemble de la zone 1AUC, les occupations et utilisations du sol autres que les ouvrages techniques nécessitent d'être réalisées au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble prenant à sa charge l'extension des réseaux publics, les aménagements routiers, la défense contre les risques naturels, le paysagement et les orientations environnementales et durables inscrites au PLU. Notamment dans la zone 1AUCc, toute construction nouvelle à usage d'habitation (sauf extension des constructions existantes) est conditionnée à la réalisation des équipements nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation et à la mise en sécurité du site.
- dans les périmètres dits d'attente de projet figurant aux documents graphiques au titre de l'article L 151-41-5eme, dans l'attente d'un schéma d'aménagement global, le PLU limite pour une durée maximale de 5 ans à compter du jour de l'approbation du PLU, le droit des sols aux seuls travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée de 15 m² des constructions existantes.

DS-1AUC 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP-UAU3 du titre 3 auxquelles s'ajoutent :

- le long des linéaires de diversité commerciale identifiés aux documents graphiques, seules sont admises sur le premier niveau de la construction, des occupations et utilisations du sol à usage de commerces et activités de service, et autres activités du secteur secondaire et tertiaire, à l'exception des destinations à usage de commerce de gros et d'industrie. Les occupations et utilisations du sol à usage d'entrepôts sont seulement admises lorsqu'elles sont accolées à un commerce le nécessitant.
- l'imposition de normes de mixité sociale pour toutes les opérations de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher conformément aux dispositions de l'article DG 29 du titre 1.
- l'imposition de normes de mixité sociale pour toutes les occupations et utilisations du sol à destination de l'habitat dans les secteurs de mixité sociale ou les emplacements réservés logements figurant aux documents graphiques en respectant les objectifs et la ventilation en fonction de l'importance du projet conformément aux dispositions de l'article DG 29 et DG 30 du titre 1.

DS-1AUC 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 4 auxquelles s'ajoutent les règles suivantes:

1AUC-4-A/ Emprise au sol des constructions :

Quand ils figurent aux documents graphiques, l'emprise maximale des constructions doit s'inscrire dans les polygones d'implantation (saillies non comprises).

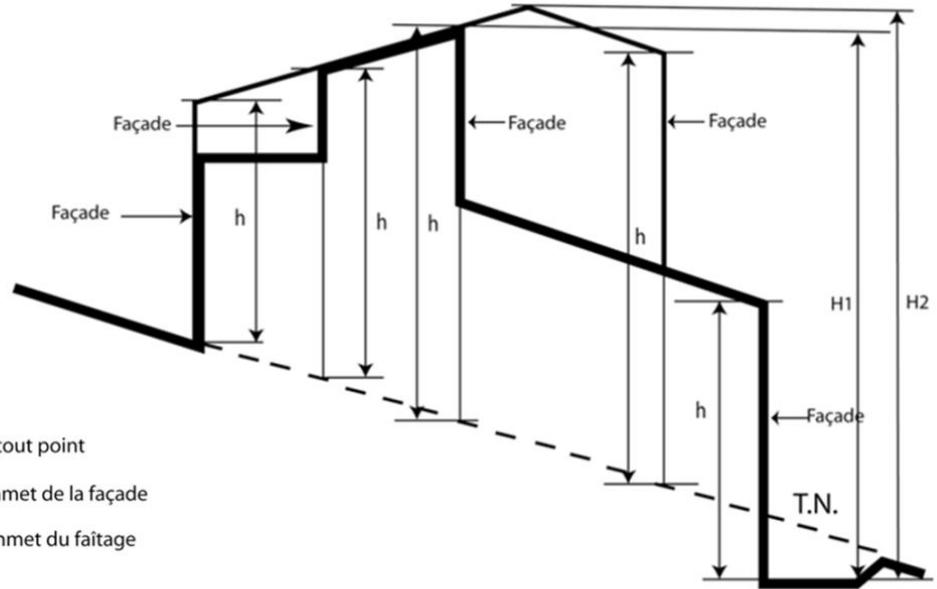
Dans les autres cas, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- 50 % dans les secteurs 1AUCa et seulement 50% de la superficie disponible dans l'espace de représentation figurant aux documents graphiques le long de la route de Cannes
- 50 % dans les secteurs 1AUCd
- 30 % dans les secteurs 1AUCb
- 10 % dans le secteur 1AUCc

Bonification d'emprise au sol (les bonifications sont cumulatives – elles sont calculées sur la base du pourcentage maximal autorisé – exemple – 10 % de 60 % soit 6 %) :

- Une bonification de 10 % d'emprise au sol est accordée pour la réalisation d'ouvrages collectifs de stationnement si la construction nouvelle se réalise sur une surface déjà imperméabilisée utilisée pour du stationnement à l'air libre.
- Une bonification de 10 % d'emprise au sol est accordée pour les constructions dépassant d'au moins 25 % les niveaux de la performance énergétique (Kwh/m² par an) requis par la réglementation thermique en vigueur.

1AUC-4-B/ Hauteur des constructions :



h : hauteur règlementée en tout point
 H1 : hauteur frontale au sommet de la façade
 H2 : hauteur frontale au sommet du faîtage

Vue en coupe

	H Hauteur règlementée en tout point	H1 Hauteur frontale au sommet de la façade	H2 Hauteur frontale au sommet du faîtage
1AUCa	12 mètres	15 mètres	18 mètres
1AUCb	10 mètres	12 mètres	15 mètres
1AUCc	6 mètres	8 mètres	10 mètres
1AUCd	9 mètres	10 mètres	11 mètres

Hauteurs des façades :

Constitue une façade chacune des faces verticales extérieures d'un immeuble, même en retrait du pied de l'immeuble.

La hauteur de la façade se mesure du sol naturel préexistant, défini par un plan altimétrique détaillé, ou du sol excavé en pied d'immeuble jusqu'au sommet de la façade (égout ou débord de toiture, faîtage, acrotère), à l'exclusion des rampes d'accès desservant un sous-sol entièrement enterré.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale des affouillements et/ou des exhaussements pour l'aménagement du terrain d'emprise ne peut excéder 2 mètres, de façon à éviter les terrassements excessifs.

En tout point, la hauteur des façades, à l'exclusion des pignons, ne peut excéder

- 12 mètres dans les secteurs 1AUCa,
- 10 mètres dans les secteurs 1AUCb
- 6 mètres dans les secteurs 1AUCc
- 9 mètres dans les secteurs 1AUCd selon les indications de l'OAP Saint Donat-Saint Marc

Hauteurs frontales des constructions :

La hauteur frontale ou différence de niveau entre le point le plus bas du pied de l'immeuble et le point le plus haut de la construction, ne pourra excéder :

- 15 mètres jusqu'au sommet de la façade et 18 mètres jusqu'au faîtage dans le secteur 1AUCa,
- 12 mètres jusqu'au sommet de la façade et 15 mètres jusqu'au faîtage dans le secteur 1AUCb,

- 8 mètres jusqu'au sommet de la façade et 10 mètres jusqu'au faîtage dans le secteur 1AUCc,
- 10 mètres jusqu'au sommet de la façade et 11 mètres jusqu'au faîtage dans le secteur 1AUCd.

Hauteurs maximales des constructions dans les polygones d'implantation :

Quand ils figurent aux documents graphiques, les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'implantation prévus.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder, à l'égout du toit, la cote N.G.F. indiquée.

Hauteurs maximales des annexes et des clôtures :

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies) implantées en limite séparative mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres dont 1,60 mètre maximum pour le mur maçonné (mur bahut), sauf en cas d'impératif technique et/ou de sécurité publique, pour lesquels la hauteur maximale des clôtures n'est pas règlementée.

1AUC-4-C/ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

1. Les bâtiments doivent en tout point de tout élément de construction (sous-sol, balcon, loggias, bandeaux etc.) être édifiés en retrait en respectant un minimum de :
 - 10 mètres en retrait de l'alignement de la RD 304
 - 16 mètres de l'axe du boulevard Emmanuel Rouquier
 - 10 mètres en retrait de l'alignement projeté de la route de Cannes
 - 10 mètres de l'alignement des routes départementales
 - 10 mètres du chemin de l'Orme
 - 5 mètres de l'alignement, des toutes les autres emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation automobile
 - 5 mètres de l'axe d'une traverse, d'un sentier ou d'un chemin piétonnier public ou privé

2. Quand ils figurent aux documents graphiques, l'emprise maximale des constructions doit s'inscrire dans les polygones d'implantation (saillies comprises).

3. L'implantation des garages peut être différente selon leur positionnement par rapport aux voies :
 - en contre-haut de voies : en excavation dans les terrains situés avec un recul minimum de 2 mètres sur l'alignement, de part et d'autre de leur entrée, la visibilité devant alors être assurée par des pans coupés à 45°.
 - en contre bas des voies : soit à l'alignement, à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée et qu'elle soit recouverte de terre végétale et de plantations, soit en bordure de la voie, à condition que la partie de dalle réservée au stationnement se situe à 2 mètres

en retrait de l'alignement et que la visibilité soit assurée par des pans coupés à 45°.

4. 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 tangente au gabarit du pan coupé.

1AUC-4-D/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

1. Quand ils figurent aux documents graphiques, l'emprise maximale des constructions doit s'inscrire dans les polygones d'implantation (saillies non comprises).
2. Dans le seul secteur 1AUCa, l'implantation sur la limite séparative aboutissant aux emprises et voies publiques ouvertes à la circulation automobile est admise si le nouveau bâtiment s'adosse à un bâtiment en bon état, construit sur le terrain voisin et sur la limite séparative.
3. La distance minimale comptée horizontalement de tout point du bâtiment, au point le plus proche de toutes les limites séparatives, doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à
 - 4 mètres dans les secteurs 1AUCa et 1AUCd
 - 5 mètres dans les secteurs 1AUCb
 - 10 mètres dans les secteurs 1AUCc
4. Les bâtiments annexes (garages, buanderies, abris de jardin ...) peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

1AUC-4-E/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Dans les seuls secteurs 1AUCc :

1. Les bâtiments disjoints doivent s'implanter à une distance minimale des autres bâtiments au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment le plus haut sans être inférieure à 10 mètres.
2. Les garages doivent être implantés à une distance maximale de 15 mètres de l'habitation principale.
3. Les autres annexes de la construction (abris, pool house...) doivent être implantées à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation principale.

DS-1AUC 5 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 5 auxquelles s'ajoutent les règles suivantes:

1AUC-5-A/ Aspects généraux des constructions :

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile ; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum. Les soutènements seront constitués ou parementés de moellons du pays. Les enrochements sont interdits.

Les Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sont intégrés dans la composition architecturale ou installés au sol et entourés de végétaux.

1AUC-5-B/ Aspect des toitures :

Les toitures pentées sont à un ou plusieurs pans sans décrochement inutile (gouttereau sur rue). Leur couverture est alors en tuiles canales ou romanes, de ton rouge nuancé ou vieilles, avec un pendage maximum de 30 %.

Les toitures terrasses avec une pente comprise entre 1 % et 2 % pour l'écoulement des eaux de pluie sont autorisées, sous réserve d'être végétalisées.

Seules les souches de cheminées et de ventilation en conduits verticaux sont autorisées au-delà du plan de toiture

L'emploi de la tôle ondulée de quelque matériau que ce soit est interdit en apparent.

Les couvertures des constructions enterrées ou semi-enterrées peuvent être réalisées en terrasse si elles sont accessibles de plain-pied depuis le sol extérieur.

1AUC-5-C/ Aspect des façades :

Les façades sont obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en pierre du pays. Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

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

Lorsque la coloration des façades est réalisée par des enduits, ils sont alors teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou reçoivent un badigeon de couleur (le blanc est interdit en grande surface).

Les menuiseries et ferronneries sont peintes (le vernis est interdit).

La surface des ouvertures reste inférieure à celle des pleins.

Les balcons filants sont interdits.

1AUC-5-D/ Clôtures et soutènements :

Les clôtures devront être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claires-voies.

Le mur bahut doit être soigneusement traité en matériaux naturels ne doit pas faire obstacle à la libre circulation des eaux de ruissellement.

Les murs d'aspect pierre sèche sont autorisés.

Les soutènements réalisés à partir d'enrochements ne sont pas autorisés.

DS-1AUC 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 6 auxquelles s'ajoutent les règles suivantes:

1AUC-6-A/ Préservations de la trame verte Grassoise :

Les constructions, voies d'accès, aires de stationnement, tennis, doivent être implantées de manière à préserver au mieux les arbres existants.

Le taux minimum d'espaces verts par rapport à la surface du terrain d'assiette est fixé à :

- 25% dans les secteurs 1AUCa et 1AUCd
- 35% dans les secteurs 1AUCb
- 65% dans les secteurs 1AUCc

Les surfaces libres (notamment les espaces verts) de toute occupation du sol (bâti, circulation automobile, aire de service et de stationnement, piscine et tennis) doivent être traitées en espaces plantés et ce, à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige de 12 cm de circonférence pour chaque surface de 100 m² de surface libre.

1AUC-6-B/ Valorisation paysagère de l'espace de représentation le long de l'avenue de Cannes :

Les prescriptions paysagères suivantes sont imposées :

- au minimum 50 % de la superficie de l'espace de représentation doit être réservée à des espaces verts ou emprises perméables.
- les espaces verts doivent représenter au minimum 30 % de l'espace de représentation, et être qualifiés en espace planté à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige (voir lexique) pour chaque surface de 100 m² de surface libre
- aucune construction ne doit gêner la perception de la façade des rez-de-chaussée depuis la route de Cannes. Toutefois les masques ponctuels tels que les poteaux et les arbres de haute tige sont admis. Les aires de stationnement sont autorisées.
- à l'exception des rampes et des dispositifs de récupération des eaux pluviales, le niveau altimétrique du sol de l'espace de représentation doit être compris entre celui de la route de Cannes et celui de l'accès au rez-de-chaussée.

Le niveau altimétrique de l'espace de représentation doit accompagner celui de la route de Cannes de façon à éviter les dénivelés entre deux espaces de représentation aménagés sur des unités foncières contiguës, ou à l'intérieur d'une même unité foncière. La différence d'altitude entre l'espace de représentation et le point le plus proche de la route de Cannes ne doit pas excéder 1 mètre.

1AUC-6-C/ Réalisations d'espaces de jeux et de détente :

Pour les constructions à usage d'habitation et d'hébergement touristique (à l'exception des hôtels), de plus de 500 m² de surface de plancher de construction, il sera aménagé et équipé un espace récréatif

adapté aux besoins des enfants de moins de 12 ans, dont la surface sera au moins égale à 5 % de la surface de plancher de construction affectée à l'habitation ou à la résidence de tourisme.

1AUC-6-D/ Verdissement des aires de stationnement :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige de circonférence 12-14 pour deux places de stationnement avec un minimum de 1 m³ de terre végétale disponible au pied de l'arbre.

1AUC-6-E/ Verdissement des surfaces des ouvrages :

Les dalles de couverture des constructions et installations en sous-sol doivent être agrémentées de plantations avec un minimum de 0,40 mètre d'épaisseur de terre végétale.

DS 1AUC 7 : STATIONNEMENT

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 7.

DS-1AUC 8 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ACCES ET OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 8.

DS-1AUC 9 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 9.

ZONE 1AUG

Caractère de la zone : Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques comprenant :

- les secteurs réservés à l'artisanat et les services – 1AUGa
- les secteurs réservés à l'industrie – 1AUGi

	1AUGi (Industrie)	1AUGa (Artisanal)
Commerces et activités de services, dont :		
- Artisanat et commerces de détails		
- Restauration		
- Commerces de gros		
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
- Hébergement hôtelier		
- Cinéma		
Autres activités tertiaires des secteurs secondaires et tertiaires, dont :		
- Industrie		<i>Sans risque industriel</i>
- Entrepôt	<i>En lien avec industrie</i>	
- Bureau	<i>En lien avec industrie</i>	
- Centre de congrès et des expositions		
Equipements collectifs :		
<i>Admis</i>	<i>Admis sous condition</i>	<i>Non autorisé</i>

DS-1AUG 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP-UAU1 du titre 3.

Occupations et utilisations du sol interdites :

Dans les secteurs 1AUGa (artisanat et services) :

- les occupations et utilisations du sol comportant un risque industriel ou des nuisances susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes, à la salubrité et la sérénité du cadre de vie (bruit, odeur) sur les zones résidentielles voisines, et notamment celles de nature à grever d'inconstructibilité tout bien foncier ou immobilier.
- les commerces de détail et la restauration
- l'hébergement hôtelier et les cinémas
- les centres de congrès et d'exposition

Dans les secteurs 1AUGi (zones industrielles) :

- l'artisanat, les commerces de détail et la restauration
- le commerce de gros
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- l'hébergement hôtelier et les cinémas

- les centres de congrès et d'exposition

DS-1AUG 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP-UAU2 du titre 3 auxquelles s'ajoutent :

- dans les périmètres dits de démolition préalable avant construction figurant aux documents graphiques au titre de l'article L.151-10, l'obtention de toute demande de surface de plancher nouvelle est conditionnée à la démolition des constructions préexistantes, et la mise en œuvre des intentions d'aménagement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui coordonne le renouvellement urbain.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :

Dans toute la zone et secteurs 1AUG :

- dans l'ensemble de la zone 1AUG, les occupations et utilisations du sol autres que les ouvrages techniques nécessitent d'être réalisés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble prenant à sa charge l'extension des réseaux publics, les aménagements routiers, la défense contre les risques naturels, le paysagement et les orientations environnementales et durables inscrites au PLU,
- les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation sous réserve de n'être conçues que sous forme de locaux d'hébergement strictement liés ou nécessaires à l'exploitation et la surveillance de l'entité économique et d'être incluse dans les constructions économiques qui en génèrent le besoin.

Dans tous les secteurs 1AUGa et 1AUGi :

- les occupations et utilisations du sol à usage d'artisanat sous réserve d'être liées à une activité de maintenance ou de production qui ne s'apparentent pas à une fonction de vente de détail (comme un métier de bouche), les locaux de vente et de démonstration artisanaux restant admis dans une limite de 10 % de la surface de plancher de la fonction artisanale autorisée.
- les occupations et utilisations du sol à usage de locaux participant à l'animation de la zone économique (salles d'affaire, restauration d'affaire, centre d'affaire...).

Dans tous les secteurs 1AUGi :

- les occupations et utilisations du sol à usage d'entrepôt et de bureaux sous réserve qu'elles soient en lien direct et exclusif avec l'activité industrielle autorisée qui en génère le besoin.
- les occupations et utilisations du sol à usage de locaux participant à l'animation de la zone économique (salles d'affaire, restauration d'affaire, centre d'affaire...).

DS-1AUG 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP-UAU3 du titre 3 auxquelles s'ajoutent :

- l'interdiction des changements de destination des constructions à usage de commerce dans les linéaires de diversité commerciale identifiés aux documents graphiques conformément aux dispositions de l'article DG 28 du titre 1.

DS-1AUG 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 4 auxquelles s'ajoutent les règles suivantes:

1AUG-4-A/ Emprise au sol des constructions :

Quand ils figurent aux documents graphiques, l'emprise maximale des constructions doit s'inscrire dans les polygones d'implantation (saillies non comprises).

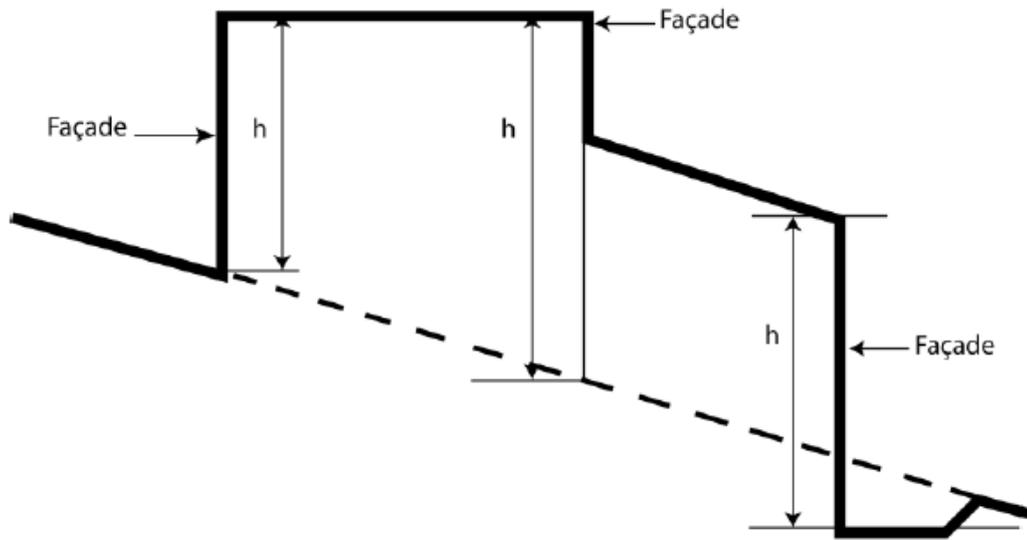
Dans les autres cas, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- 50 % dans les secteurs 1AUGa
- 85 % dans les secteurs 1AUGi.

Bonification d'emprise au sol (les bonifications sont cumulatives – elles sont calculées sur la base du pourcentage maximal autorisé – exemple – 10 % de 60 % soit 6 %) :

- Une bonification de 10 % d'emprise au sol est accordée pour la réalisation d'ouvrages collectifs de stationnement si la construction nouvelle se réalise sur une surface déjà imperméabilisée utilisée pour du stationnement à l'air libre.
- Une bonification de 10 % d'emprise au sol est accordée pour les constructions dépassant d'au moins 25 % les niveaux de la performance énergétique (Kwh/m² par an) requis par la réglementation thermique en vigueur.

1AUG4-B/ Hauteur des constructions



Vue en coupe

	h	h si acrotère
1AUGa	10 mètres	11 mètres
1AUGi	13,5 mètres	14,5 mètres

Hauteurs des façades :

Constitue une façade chacune des faces verticales extérieures d'un immeuble, même en retrait du pied de l'immeuble.

La hauteur de la façade se mesure du sol naturel préexistant, défini par un plan altimétrique détaillé, ou du sol excavé en pied d'immeuble jusqu'au sommet de la façade (égout ou débord de toiture, faitage, acrotère), à l'exclusion des rampes d'accès desservant un sous-sol entièrement enterré.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale des affouillements et/ou des exhaussements pour l'aménagement du terrain d'emprise ne peut excéder 2 mètres, de façon à éviter les terrassements excessifs.

En tout point, la hauteur des façades, à l'exclusion des pignons, ne peut excéder :

- 10 mètres dans l'ensemble de la zone 1AUGa
- 13,5 mètres dans l'ensemble de la zone 1AUGi

Hauteurs maximales des constructions :

La hauteur maximale ou différence de niveau entre le point le plus bas du pied de l'immeuble et le point le plus haut de la construction, ne pourra excéder :

- 11 mètres à l'acrotère dans l'ensemble de la zone 1AUGa
- 14,5 mètres à l'acrotère dans l'ensemble de la zone 1AUGi

Hauteurs maximales des constructions dans les polygones d'implantation :

Quand ils figurent aux documents graphiques, les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'implantation prévus. La hauteur des constructions ne devra pas excéder, à l'égout du toit, la cote N.G.F. indiquée.

Hauteurs maximales des annexes, des serres et des clôtures :

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies) implantées en limite séparative mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres dont 1,60 mètre maximum pour le mur maçonné (mur bahut), sauf en cas d'impératif technique et/ou de sécurité publique, pour lesquels la hauteur maximale des clôtures n'est pas réglementée.

1AUG-4-C/ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

1. Les bâtiments doivent en tout point de tout élément de construction (sous-sol, balcon, loggias, bandeaux etc.) être édifiés en retrait en respectant un minimum de :
 - 10 mètres en retrait de l'alignement de la RD 304
 - 16 mètres de l'axe du boulevard Emmanuel Rouquier
 - 10 mètres en retrait de l'alignement projeté de la route de Cannes
 - 10 mètres de l'alignement des routes départementales
 - 10 mètres du chemin de l'Orme
 - 5 mètres de l'alignement, de toutes les autres emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation automobile
 - 5 mètres de l'axe d'une traverse, d'un sentier ou d'un chemin piétonnier public ou privé.
2. Quand ils figurent aux documents graphiques, l'emprise maximale des constructions doit s'inscrire dans les polygones d'implantation (saillies comprises).
3. 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 tangente au gabarit du pan coupé.

1AUG-4-D/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

1. Quand ils figurent aux documents graphiques, l'emprise maximale des constructions doit s'inscrire dans les polygones d'implantation (saillies non comprises).
2. Dans l'ensemble de la zone 1AUGa et 1AUGi, la distance minimale comptée horizontalement de tout point du bâtiment, au point le plus proche de toutes les limites séparatives, doit être au moins égale à 5 mètres.
3. Dans l'ensemble de la zone, l'extension d'une construction existante déjà implantée sur une limite séparative est admise.
4. Les bâtiments annexes (garages, buanderies, abris de jardin ...) peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

1AUG-4-E/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

N'est pas réglementé.

DS-1AUG 5 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 5 auxquelles s'ajoutent les règles suivantes:

1AUG-5-A/ Aspects généraux des constructions :

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile ; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum. Les soutènements seront constitués ou parementés de moellons du pays. Les encochements sont interdits.

Les Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sont intégrés dans la composition architecturale ou installés au sol et entourés de végétaux.

1AUG-5-B/ Aspect des toitures :

Les toitures pentées sont à un ou plusieurs pans sans décrochement inutile (gouttereau sur rue).

Les toitures terrasses avec une pente comprise entre 1% et 2% pour l'écoulement des eaux de pluie sont autorisées.

Les couvertures des constructions industrielles sont réalisées en cohérence avec celles des constructions voisines.

Seules les souches de cheminées et de ventilation en conduits verticaux sont autorisées au-delà du plan de toiture.

L'emploi de la tôle ondulée de quelque matériau que ce soit est interdit en apparent.

Les couvertures des constructions enterrées ou semi-enterrées peuvent être réalisées en terrasse si elles sont accessibles de plain-pied depuis le sol extérieur.

1AUG-5-C/ Aspect des façades :

Les façades sont obligatoirement enduites lorsqu'elles sont maçonnées, elles sont alors teintées dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou reçoivent un badigeon de couleur (le blanc est interdit en grande surface).

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

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

Les menuiseries et ferronneries sont peintes (le vernis est interdit).

1AUG-5-D/ Clôtures et soutènements :

Les clôtures devront être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claires-voies.

Le mur bahut doit être soigneusement traité en matériaux naturels et ne doit pas faire obstacle à la libre circulation des eaux de ruissellement.

Les murs d'aspect pierre sèche sont autorisés.

Les soutènements réalisés à partir d'enrochements ne sont pas autorisés.

DS-1AUG 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 6 auxquelles s'ajoutent les règles suivantes:

1AUG-6-A/ Préservations de la trame verte Grassoise :

Le taux minimum d'espaces verts par rapport à la surface du terrain d'assiette est fixé à :

- 20 % dans l'ensemble des secteurs 1AUGa et 1AUGi

Les surfaces libres (notamment les espaces verts) de toute occupation du sol (bâti, circulation automobile, aire de service et de stationnement, piscine et tennis) doivent être traitées en espaces plantés et ce, à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige de 12 cm de circonférence pour chaque surface de 100 m² de surface libre.

1AUG-6-B/ Verdissement des aires de stationnement :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige de circonférence 12-14 pour 4 places de stationnement avec un minimum de 1 m³ de terre végétale disponible au pied de l'arbre.

1AUG-6-C/ Verdissement des surfaces des ouvrages :

Les dalles de couverture des constructions et installations en sous-sol doivent être agrémentées de plantations avec un minimum de 0,40 mètre d'épaisseur de terre végétale.

DS 1AUG 7 : STATIONNEMENT

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 7.

DS-1AUG 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ACCES ET OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 8.

DS-1AUG 9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 9.

ZONE 2AU

Caractère de la zone : Zones d'urbanisation future à vocation d'aménagement sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble avec les différentes vocations suivantes :

- 2AU – vocation d'urbanisation future
- 2AUt – vocation future unité touristique

Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

DS-2AU 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Dans l'attente d'une modification/révision du plan local d'urbanisme, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception de celles visées en DP-UAU 2 et DS-2AU 2.

DS-2AU 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP-UAU2 du titre 3 auxquelles s'ajoutent :

- L'aménagement, la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU y compris dans le cadre d'une habitation de l'adjonction de ses éléments complémentaires de confort/loisirs (piscines...).
- L'extension mesurée des bâtiments principaux à usage d'habitation ainsi que les annexes et les piscines qui leur sont liées, sous réserve de ne pas porter atteinte au site ni de créer de voirie et d'accès nouveau, et en respectant les conditions suivantes :
 - . la zone d'implantation des extensions, des annexes et des piscines est limitée à un cercle de 15 mètres comptés à partir de la construction principale.
- Les serres agricoles, sous réserve de rester des installations précaires et réversibles.

DS-2AU 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

N'est pas réglementé.

DS-2AU 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 4.

DS-2AU 5 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 5.

DS-2AU 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 6.

DS 2AU 7 : STATIONNEMENT

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 7.

DS-2AU 8 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ACCES ET OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 8.

DS-2AU 9 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 9.

TITRE 5 : DISPOSITIONS PARTAGEES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES AGRICOLES ET LES ZONES NATURELLES

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

DP-AN 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble des zones A et N :

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles destinées à l'exploitation agricole et forestière ou soumises à conditions particulières à l'article A et N 2 et aux articles 2 de la zone A et N
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles de polluer les eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

DP-AN 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Protection des personnes et des biens face à l'exposition à des risques naturels, technologiques ou aux nuisances :

Dans les secteurs soumis à des risques et nuisances délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques (section B du titre 1- articles DG 3 à DG 9 des Dispositions Générales).

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine paysager :

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 3 du Titre 2.

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti :

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 4 du Titre 2

DP-AN 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

N'est pas réglementé

DP-AN 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Cf. règlement spécifique à chaque zone A ou N

AN-4-A/ Emprise au sol des constructions :

Cf. règlement spécifique à chaque zone A ou N

AN-4-B/ Hauteur des constructions :

Cf. règlement spécifique à chaque zone A ou N

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades du sol existant, terrain naturel ou excavé, jusqu'au niveau de l'égout du toit.

La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 2 mètres.

Les hauteurs fixées aux articles 4 peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci. Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne peuvent excéder deux mètres au-dessus des hauteurs autorisées.

AN-4-C/ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Cf. règlement spécifique à chaque zone A ou N

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 10 mètres en retrait de l'alignement de la RD 304
- 16 mètres de l'axe du boulevard Emmanuel Rouquier
- 10 mètres en retrait de l'alignement projeté de la route de Cannes
- 10 mètres de l'alignement des routes départementales
- 10 mètres du chemin de l'Orme
- 5 mètres de l'alignement, des toutes les autres emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation automobile
- 5 mètres de l'axe d'une traverse, d'un sentier ou d'un chemin piétonnier public ou privé

Des implantations différentes peuvent être admises en cas d'extension, de reconstruction d'une construction 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.

S'applique également le Règlement Départemental de Voiries le long des routes départementales.

Les portails d'accès doivent être reculés d'au moins 5 mètres à compter de l'alignement.

AN-4-D/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété :

Cf. règlement spécifique à chaque zone A ou N

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites séparatives au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 4 mètres, sans être inférieure à 5 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises en cas d'extension, de reconstruction d'une construction 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.

AN-4-E/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Cf. règlement spécifique à chaque zone A ou N

La distance mesurée perpendiculairement entre les points les plus proches de 2 bâtiments ne pourra être inférieure à 5m sauf pour les constructions annexes.

DP-AN 5 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Aspect des clôtures :

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

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

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

Les portails :

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

Les portails d'accès doivent être reculés d'au moins 5 mètres à compter de l'alignement.

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

Les murs de soutènement :

Les murs de soutènement sont constitués ou parementés de moellons du pays et reçoivent des plantations grimpances ou retombantes. Les enrochements de type cyclopéens et les murs en béton brut apparent sont interdits. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres, exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique.

DP-AN 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les aménagements réalisés dans les éléments bâtis ou paysagers, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 3 du titre 2 du présent règlement.

L'inventaire de la trame verte et bleue figurant aux documents graphiques est soumis aux prescriptions de l'article PE 3 du titre 2 - Performance environnementale.

Les essences végétales à privilégier sont mentionnées dans le lexique du règlement d'urbanisme.

Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols :

- le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés pour conserver les anfractuosités capables d'absorber le ruissellement. Les surfaces de pelouse irriguées seront évitées. Le parti d'aménagement paysager recherchera le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres
- l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux

Mesures prises pour la conservation des individus végétaux :

Afin de protéger les systèmes racinaires et la frondaison des arbres conservés et d'assurer leur pérennisation, aucune construction ne devra être réalisée à moins de :

- 10 mètres du pied des arbres de haute tige notamment pour les espèces suivantes : pins parasols, pins d'Alep, séquoias, cèdres, eucalyptus, camphriers, chênes, micocouliers, ginkgo-biloba, tilleuls.
- 5 mètres du pied des arbres de haute tige pour les espèces suivantes : oliviers, lauriers, cyprès, yuccas, faux-poivrier.....

Dans les espaces de protection définis ci-dessus, les seuls aménagements possibles, hormis d'autres plantations de pleine terre, sont la réalisation sans affouillement de sol, d'allées, de terrasses, d'escaliers et d'aires de stationnement.

Les arbres tiges (feuillus ou conifères) abattus doivent être remplacés à raison de 1 pour 1 par des arbres tiges adultes (force des arbres d'une circonférence de 0.25/0.35 cm mesurée à 1 mètre du sol).

DP-AN 7 : STATIONNEMENT

Dispositions générales pour la réalisation des aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. Ces normes sont pour les zones A et N :

- un minimum de 2 places

Le règlement comporte des mesures pour la promotion du stationnement automobile en éco-mobilité mentionnées à l'article PE 2 du titre 2 du présent règlement d'urbanisme.

Normes de stationnement des véhicules automobiles :

Les normes générales réglementation du stationnement sont énoncées à l'article DG 27 du titre 1.

DP-AN 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ACCES ET OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

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

DP-AN 9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION

Eau :

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Assainissement :

Eaux usées –zones d'assainissement collectif

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

S'il est nécessaire pour des raisons topographiques ou techniques, d'installer un poste de refoulement des eaux usées avant raccordement de la construction au réseau public d'assainissement collectif, cette installation est soumise à autorisation préalable du Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) en vertu de l'article 42 du Règlement Sanitaire Départemental.

Eaux usées – Assainissement non collectif

En l'absence de raccordement au réseau public d'assainissement, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assainie suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur, et validé par le service public de l'assainissement non collectif (SPANC) de

la Ville de Grasse, sous réserve :

- que le pétitionnaire réalise une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation, sur la base d'une étude hydrogéologique dont les conclusions et la mise en œuvre des travaux soient validés par le service public de l'assainissement non collectif (SPANC) de la Ville de Grasse
- que le rejet des effluents traités dans les eaux superficielles n'est pas possible et pas autorisés par le Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) en vertu de l'article 42 du Règlement Sanitaire Départemental, ils devront être soit éliminés par infiltration dans un sol apte à cet usage, soit réutilisés pour l'arrosage des espaces verts ou l'irrigation des cultures. Dans tous les cas, l'aptitude du sol est déterminée par une étude hydrogéologique.
- que dans le cas d'une installation d'une capacité comprise entre 20 et 200 Equivalents-Habitants (EH), la conception de l'installation devra être confiée à un bureau d'étude spécialisé, qui s'engagera sur les objectifs de traitement minimum, définis par l'arrêté ministériel du 22 juin 2007.
- que dans le cas d'une installation d'une capacité supérieure à 200 Equivalent Habitants (EH), le dossier sera soumis à déclaration ou autorisation des services de l'Etat, avant instruction par le service de l'Eau & de l'Assainissement de la Ville de GRASSE.

Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. Les modalités d'application relatives à la rétention des eaux pluviales sont précisées à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

Réseaux divers :

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

TITRE 6 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

ZONE AGRICOLE

Caractère de la zone : La zone A comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Elle comprend :

- des secteurs Ap dits de sensibilité Paysagère réservés aux installations agricoles légères.
- un secteur Apr lié au classement du plateau de Caussols

DS-A 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A2.

En particulier, sont interdites :

- l'extraction de terre végétale ;
- le dépôt de déchets non liés à un usage agricole ;
- le stationnement temporaire ou permanent de caravanes, de résidences mobiles de loisir, d'habitations légères de loisirs, etc.,
- la « cabanisation » par l'installation de caravanes, de résidences de loisirs... en dépôt dans des terrains
- l'implantation de centrales photovoltaïques au sol.

DS-A 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont seulement autorisées dans le secteur Apr :

- les seules occupations et utilisations du sol admises par l'Arrêté Ministériel ayant créé le Site Classé des plateaux de Caussols et Calern.

Sont autorisées uniquement dans les secteurs Ap :

A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :

- les serres agricoles, sous réserve que leur superficie n'excède pas 20 % de la surface de l'unité foncière

Sont autorisées dans la zone A et les secteurs Ap :

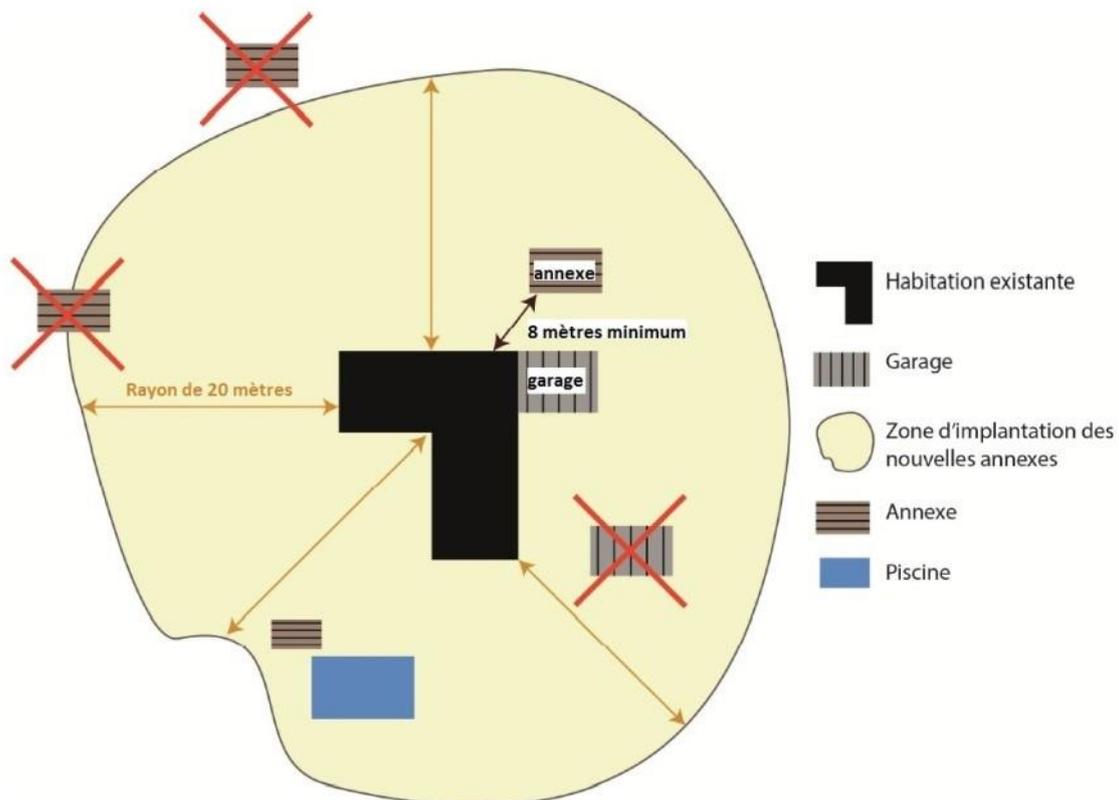
A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs :

- les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ou ne portent pas atteinte au caractère du site.
- les équipements d'infrastructures routières, les ouvrages et les installations nécessaires à la réalisation et à la gestion de la liaison entre la RD 6185 et le giratoire de la Paoute.

A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :

- les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.
- chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

A condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12° :



- les extensions et les annexes (dont piscines) des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU sous les réserves suivantes :
 - . que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 50 m² ;

- . que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 ; et que chaque extension d'habitation soit accompagnée par une haie au contact de chaque parcelle cultivée ;
- . que ces extensions ou annexes ne consistent pas à la création de nouveaux logements (raccordement EDF, nouveau dispositif d'assainissement, normes accessibilités...)
- . que les extensions (dont les garages) soient accolées au bâtiment principal ou ne débordent pas d'une distance de 8 mètres à compter du bâtiment initial ;
- . que les annexes soient incluses dans un rayon de 20 mètres par rapport au nu de la façade du bâtiment existant ; et qu'elles ne comportent qu'un seul niveau. Ces annexes et garages auront les superficies de plancher maximales suivantes : 30 m² pour le garage, 40 m² pour la piscine, 20 m² pour le pool house et 10 m² pour l'abri de jardin.

que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 250 m² (existant + extension) de surface de plancher par unité foncière. Toutefois, s'ils n'existent pas sur l'unité foncière, les garages à construire alors obligatoirement accolés au bâtiment principal, seront autorisés en plus de ce maximum de 250 m² pour une surface d'emprise au sol au plus de 30 m².

Sont autorisées dans la zone A, à l'exception des secteurs agricoles paysagers dénommés Ap :

A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :

- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires ou liés à la production agricole ;
- les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 300 m² (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée ;
- les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail;
- l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.

A condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole :

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

DS-A 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

DS-A 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

A-4-A/ Emprise au sol des constructions :

N'est pas réglementé

A-4-B/ Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions, y compris les serres, ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit.

La hauteur frontale des constructions est fixée à 10 mètres

La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 2,5 m à l'égout du toit et 3 m au faitage.

Une hauteur différente pourra être admise pour les bâtiments à usage d'agricole pour prendre en compte certains impératifs techniques.

A-4-C/ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

A-4-D/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

A-4-E/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

DS-A 5 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les constructions.

DS-A 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

DS-A 7 : STATIONNEMENT

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

DS-A 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ACCES ET OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

DS-A 9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

ZONE NATURELLE

Caractère de la zone : La zone N correspond aux zones naturelles du territoire de Grasse incluant :

- les quartiers d'habitat dispersés insuffisamment équipés en matière de réseaux techniques urbains et pour lesquels le renforcement de réseaux n'est pas prévu à l'échéance des dix prochaines années
- les espaces golfiques - Ng
- le site classé du plateau de Caussols – Npr
- les secteurs naturels d'activités spécifiques dénommés Sites de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées autorisant des droits d'utilisation et d'occupation du sol strictement spécifiés à l'article N2
- Nce – les jardins parfumés des Rouméguières
- Nco – corridor écologique de la Paoute (mesure environnementale compensatoire du projet d'échangeur RD 6185)

DS-N 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article DS-N2.

En particulier, sont interdites :

- l'extraction de terre végétale ;
- le dépôt de tout matériaux ou déchets à l'exception des occupations et utilisations du sol spécifiques
- le stationnement temporaire ou permanent de caravanes, de résidences mobiles de loisir, d'habitations légères de loisirs, etc.,
- la « cabanisation » par l'installation de caravanes, de résidences de loisirs... en dépôt dans des terrains
- l'implantation de centrales photovoltaïques au sol

DS-N 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont seulement autorisées dans le secteur Npr :

- les seules occupations et utilisations du sol admises par l'Arrêté Ministériel ayant créé le Site Classé des plateaux de Caussols et Calern.

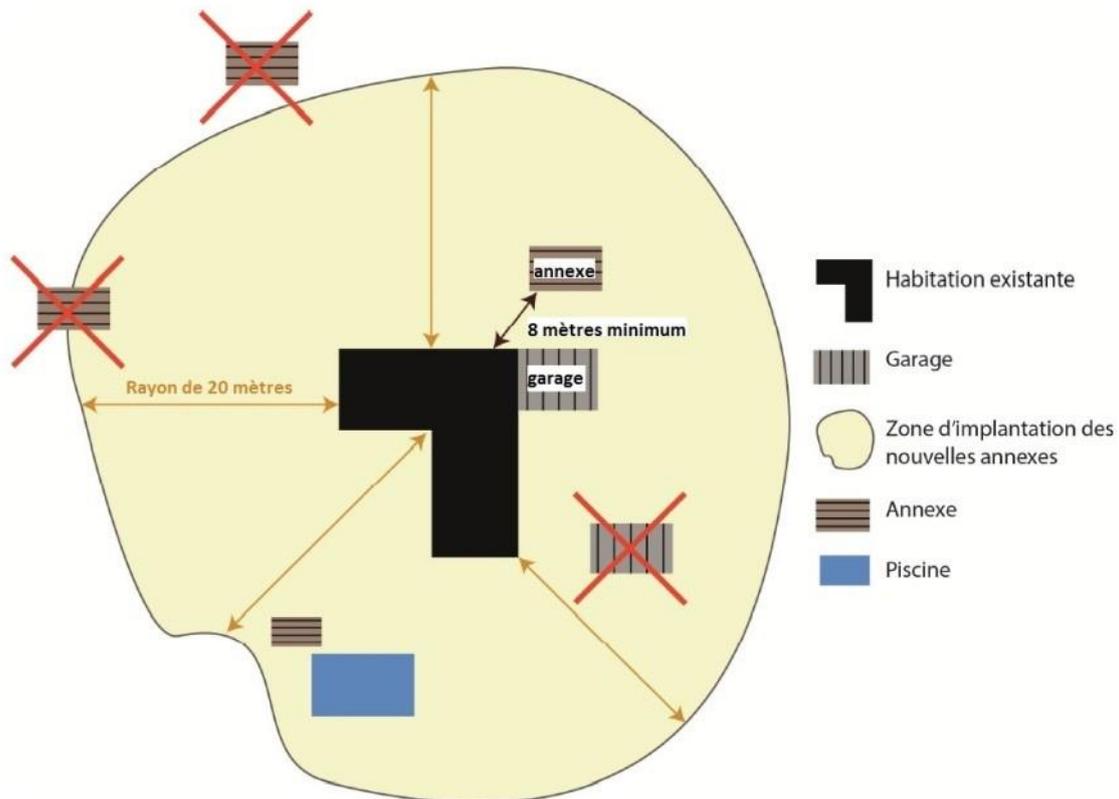
Sont autorisés dans l'ensemble de la zone N et tous les secteurs à l'exception du secteur Npr :

- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à l'agro-

pastoralisme et l'exploitation forestière.

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs
- les ouvrages techniques et les bâtiments nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, et notamment les ouvrages prévus par les emplacements réservés figurant aux documents graphiques pour la protection des biens et des personnes face aux risques naturels
- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- les équipements d'infrastructures routières, les ouvrages et les installations nécessaires à la réalisation et à la gestion de la liaison entre la RD 6185 et le giratoire de la Paoute.

A condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12° :



- les extensions et les annexes (dont piscines) des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU sous les réserves suivantes :
 - . que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 50m² ;
 - . que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L.151-12 ; et que chaque extension d'habitation soit accompagnée par une haie au contact de chaque parcelle cultivée ;

- . que ces extensions ou annexes ne consistent pas à la création de nouveaux logements (raccordement EDF, nouveau dispositif d'assainissement, normes accessibilités...)
- . que les extensions (dont les garages) soient accolées au bâtiment principal ou ne débordent pas d'une distance de 8 mètres à compter du bâtiment initial.
- . que les annexes soient incluses dans un rayon de 20 mètres par rapport au nu de la façade du bâtiment existant ; et qu'elles ne comportent qu'un seul niveau. Ces annexes et garages auront les superficies de plancher maximales suivantes : 30 m² pour le garage, 40 m² pour la piscine, 20 m² pour le pool house et 10 m² pour l'abri de jardin.
- . que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 250 m² (existant + extension) de surface de plancher par unité foncière. Toutefois, s'ils n'existent pas sur l'unité foncière, les garages à construire alors obligatoirement accolés au bâtiment principal, seront autorisés en plus de ce maximum de 250 m² pour une surface d'emprise au sol au plus de 30 m².

Sont seulement autorisées dans le secteur Ng :

- les seules occupations et utilisations du sol liées aux activités golfiques ;
- les équipements d'infrastructures routières, les ouvrages et les installations nécessaires à la réalisation et à la gestion de la liaison entre la RD 6185 et le giratoire de la Paoute.

Sont seulement autorisées dans le secteur Nce représentant les jardins parfumés des Rouméguières :

- les occupations et utilisations du sol strictement liées au développement du pôle artistique, dans la limite de Surface de Plancher et dans les conditions fixées par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation - STECAL des Jardins Parfumés - dont les modalités ont été approuvées par la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers des Alpes Maritimes.

Dans le secteur Nco :

Le patrimoine naturel répertorié « secteur Nco » au plan de zonage est protégé en tant qu'il constitue un corridor écologique identifié comme mesure environnementale de compensation liée à la réalisation de l'échangeur de la RD 6185 à La Paoute par le Département des Alpes-Maritimes. Sont interdits tous types de travaux ayant pour effet de modifier ou de détruire un de ces éléments, sans autorisation préalable.

DS-N 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

DS-N 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

N-4-A/ Emprise au sol des constructions :

N'est pas réglementé.

N-4-B/ Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions, y compris les serres, ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres de hauteur frontale. Cette hauteur pourra être portée à 9 mètres pour les équipements publics prévus dans les Sites de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées.

La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 2,5 m à l'égout du toit et 3 m au faîtage.

N-4-C/ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

N-4-D/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

N-4-E/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

DS-N 5 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

DS-N 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

DS-N 7 : STATIONNEMENT

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

**DS-N 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES,
ACCES ET OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES**

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

**DS-N 9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU,
D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION**

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.