PLU

La Roquette-sur-Siagne

ADDENDUM au dossier d'enquête publique

PLU approuvé le	27/07/2017
Modification simplifiée n°1 approuvée le	23/08/2018
Modification n°1 approuvée le	16/01/2020
Modification n°2 approuvée le	30/03/2021
Déclaration de Projet n°1 approuvé le	01/09/2022
Modification n°3 approuvée le	01/09/2022
Modification n°4 approuvée le	



CITADIA

A. SOMMAIRE

A. Sommaire 2
B. Préambule 3
C. Suppression de l'emplacement réservé 3
D. Annexes 5

B. PREAMBULE

Par décisions n°2300744 et n°2300748 en date du 30 juillet 2025 le Tribunal Administratif annule la délibération du 1er septembre 2022 par laquelle la commune de La Roquette-sur-Siagne avait notamment institué un emplacement réservé n°36. Les juges relèvent que les travaux justifiant cet emplacement (liaison routière et bassin de rétention) étaient déjà achevés, rendant la réserve inutile.

Pour donner suite aux jugement (cf. annexe 1 à ce présent addendum), et avec l'accord du Conseil Départemental (cf. annexe n°2 à ce présent addendum) le présent addendum a pour objet de présenter la suppression de l'emplacement réservé numéroté n°36 dans le cadre de la modification n°3 support du jugement, et renuméroté n°23 dans le cadre de la présente modification n°4 du PLU de la Roquette-sur-Siagne.

C. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE

Suppression de l'ER n°23 dans la liste des emplacements réservés de la modification n°4

Liste des ER dans le cadre de la modification n°4			
22	Création d'un chemin piétonnier depuis la traverse de Laveine	Commune	2 m
23	Création d'une nouvelle liaison intercommunale de la Siagne Section AS Section AT et son bassin	Département	27 185 m²
24	Aménagement d'un carrefour à l'entrée du village	Commune	3 368 m²

Liste des ER dans le cadre de la modification n°4 amendé par le présent addendum			
22	Création d'un chemin piétonnier depuis la traverse de Laveine	Commune	2 m
23	~~Création d'une nouvelle liaison intercommunale de la Siagne Section AS Section AT et son bassin~~	~~Département~~	~~27 185 m²~~
24	Aménagement d'un carrefour à l'entrée du village	Commune	3 368 m²

Suppression de l'ER 23 au plan de zonage de la modification n°4

Plan de zonage de la modification n°4



Plan de zonage de la modification n°4 amendé par le présent addendum



D. ANNEXES

Annexe 1. Jugement du tribunal administratif

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NICE

N°2300748

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SOCIETE LES ROCHES

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme Naïs Soler
Rapporteure

Le tribunal administratif de Nice

M. Nicolas Beyls
Rapporteur public

(4ème Chambre)

Audience du 2 juillet 2025
Décision du 30 juillet 2025

C

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 14 février 2023, la société civile immobilière Les Roches, représentée par Me Lelievre, demande au tribunal :

1°) d'annuler la délibération du 1er septembre 2022 par laquelle le conseil municipal de La Roquette-sur-Siagne a approuvé la modification n°3 de son plan local d'urbanisme en tant qu'elle modifie l'emplacement réservé n°36, ensemble la décision du 8 décembre 2022 rejetant son recours gracieux ;

2°) de mettre à la charge de la commune de La Roquette-sur-Siagne la somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :
- la délibération attaquée méconnaît les dispositions de l'article R. 151-5 du code de l'urbanisme ;
- elle est entachée d'un vice de procédure en méconnaissance des dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme ;
- elle est entachée d'un vice de procédure en méconnaissance des dispositions de l'article L. 2121-12 du code général des collectivités territoriales ;
- la création de l'emplacement réservé n°36 est incompatible avec le ScoT'Ouest ;
- la création de l'emplacement réservé n°36 est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation.

Une mise en demeure a été adressée le 17 septembre 2024 à la commune de La Roquette-sur-Siagne qui n'a pas produit de mémoire en défense.

La clôture immédiate de l'instruction a été prononcée par ordonnance du 28 novembre 2024.

La commune de La Roquette-sur-Siagne a produit un mémoire en défense, enregistré le 25 avril 2025.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :
- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :
- le rapport de Mme Soler,
- les conclusions de M. Beyls, rapporteur public,
- et les observations de Me Lelievre, représentant la société requérante, et de Me Germe, représentant la commune de La-Roquette-sur-Siagne.

Considérant ce qui suit :

1. Le plan local d'urbanisme de la commune de la Roquette-sur-Siagne a été approuvé par une délibération du 27 juillet 2017. Par une délibération du 1er septembre 2022, le conseil municipal a approuvé la modification n°3 de son plan local d'urbanisme. Par un courrier, reçu le 24 octobre 2022 par la commune, la société Les Roches a formé un recours gracieux contre cette délibération en tant qu'elle modifie l'emprise de l'emplacement réservé n° 36 qui grève désormais la parcelle cadastrée section AT n°94 lui appartenant. Par un courrier du 8 décembre 2022, le maire de la Roquette-sur-Siagne a rejeté son recours gracieux. Par sa requête, la société Les Roches demande au tribunal d'annuler la délibération du 1er septembre 2022 en tant qu'elle modifie l'emplacement réservé n°36, ensemble la décision du 8 décembre 2022 rejetant son recours gracieux.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. Aux termes de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme : « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : / 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ; / (...)* ».

3. L'appréciation à laquelle se livrent les auteurs d'un plan local d'urbanisme lorsqu'ils décident de créer des emplacements réservés ne peut être discutée devant le juge de l'excès de pouvoir que si elle repose sur des faits matériellement inexacts, si elle est entachée d'erreur manifeste d'appréciation ou si elle procède d'un détournement de pouvoir.

4. En l'espèce, la société requérante justifie, par la production d'une capture d'écran du site internet du département des Alpes-Maritimes de l'inauguration du dernier tronçon de la liaison intercommunale de la Siagne le 10 juin 2022, de sorte que les travaux ayant motivé l'institution de l'emplacement réservé n° 36 étaient entièrement achevés à la date de la délibération en litige, le 1er septembre 2022. Il ressort de l'avis émis par le département des Alpes-Maritimes le 3 mai 2022, bénéficiaire de la réserve, sur le projet de modification en litige que celui-ci se

borne à préconiser l'ajustement de l'emplacement réservé n° 36 « pour la réalisation du bassin n° 5 ». Si ce bassin vient en complément de la liaison intercommunale de Siagne puisqu'il compense l'imperméabilisation créée par cette route, aucun élément du dossier n'établit que ce bassin n'aurait pas été creusé concomitamment aux travaux routiers et achevé au même moment que ces travaux. Il ressort par ailleurs des images aériennes du secteur, accessibles tant au juge qu'aux parties, que ce bassin a été creusé au droit du giratoire qui jouxte la parcelle de la société requérante mais sans empiéter sur celle-ci. Ainsi, compte tenu de l'entier achèvement, à la date du 10 juin 2022, des travaux tendant à la réalisation des aménagements routiers et du bassin ayant motivé l'institution de l'emplacement réservé n° 36, ce dernier était devenu inutile à la date de la délibération en litige. Il suit de là que la société requérante est fondée à soutenir que la délibération du 1er septembre 2022 par laquelle le conseil municipal de La Roquette-sur-Siagne a approuvé la modification n°3 de son plan local d'urbanisme est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation en tant qu'elle institue l'emplacement réservé n°36 sur la parcelle cadastrée section AT n°94 lui appartenant.

5. Il résulte de tout ce qui précède que la délibération du 1er septembre 2022 doit être annulée en tant qu'elle institue l'emplacement réservé n°36 sur la parcelle cadastrée section AT n°94, ensemble la décision du 8 décembre 2022 rejetant le recours gracieux de la société requérante. Pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun des autres moyens soulevés par la société requérante n'est susceptible de fonder l'annulation de ces décisions.

Sur les frais liés au litige :

6. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de La-Roquette-sur-Siagne la somme de 1 500 euros au titre des frais exposés par la société Les Roches et non compris dans les dépens.

D E C I D E :

Article 1er : La délibération du 1er septembre 2022 est annulée en tant qu'elle institue l'emplacement réservé n°36 sur la parcelle cadastrée section AT n°94, ensemble la décision du 8 décembre 2022 rejetant le recours gracieux de la société Les Roches.

Article 2 : La commune de La-Roquette-sur-Siagne versera à la société Les Roches une somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à la société civile immobilière Les Roches et à la commune de la Roquette-sur-Siagne.

Délibéré après l'audience du 2 juillet 2025, à laquelle siégeaient :

M. Myara, président,
Mme Soler, première conseillère,
M. Garcia, conseiller,

N° 2300748 4

Rendu public par mise à disposition au greffe le 30 juillet 2025.

La rapporteure, Le président,

Signé Signé

N. SOLER A. MYARA

La greffière

Signé

N. KATARYNEZUK

La République mande et ordonne au préfet des Alpes-Maritimes en ce qui le concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun, contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,

Pour le greffier en chef,

Ou par délégation la greffière,

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NICE

N°2300744

SOCIETE LES EUCALYPTUS

Mme Naïs Soler
Rapporteure

M. Nicolas Beyls
Rapporteur public

Audience du 2 juillet 2025
Décision du 30 juillet 2025

C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Nice

(4ème Chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 13 février 2023, la société civile immobilière Les Eucalyptus, représentée par Me Lelievre, demande au tribunal :

1°) d'annuler la délibération du 1er septembre 2022 par laquelle le conseil municipal de La Roquette-sur-Siagne a approuvé la modification n°3 de son plan local d'urbanisme en tant qu'elle modifie l'emplacement réservé n°36, ensemble la décision du 8 décembre 2022 rejetant son recours gracieux ;

2°) de mettre à la charge de la commune de La Roquette-sur-Siagne la somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :
- la délibération attaquée méconnaît les dispositions de l'article R. 151-5 du code de l'urbanisme ;
- elle est entachée d'un vice de procédure en méconnaissance des dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme ;
- elle est entachée d'un vice de procédure en méconnaissance des dispositions de l'article L. 2121-12 du code général des collectivités territoriales ;
- la création de l'emplacement réservé n°36 est incompatible avec le ScoT'Ouest ;
- la création de l'emplacement réservé n°36 est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

Une mise en demeure a été adressée le 17 septembre 2024 à la commune de La Roquette-sur-Siagne qui n'a pas produit de mémoire en défense.

La clôture immédiate de l'instruction a été prononcée par ordonnance du 28 novembre 2024.

La commune de La Roquette-sur-Siagne a produit un mémoire en défense, enregistré le 25 avril 2025.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :
- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :
- le rapport de Mme Soler,
- les conclusions de M. Beyls, rapporteur public,
- et les observations de Me Lelievre, représentant la société requérante, et de Me Germe, représentant la commune de La-Roquette-sur-Siagne.

Considérant ce qui suit :

1. Le plan local d'urbanisme de la commune de la Roquette-sur-Siagne a été approuvé par une délibération du 27 juillet 2017. Par une délibération du 1er septembre 2022, le conseil municipal a approuvé la modification n°3 de son plan local d'urbanisme. Par un courrier, reçu le 24 octobre 2022 par la commune, la société Les Eucalyptus a formé un recours gracieux contre cette délibération en tant qu'elle modifie l'emprise de l'emplacement réservé n° 36 qui grève désormais la parcelle cadastrée section AT n°88 lui appartenant. Par un courrier du 8 décembre 2022, le maire de la Roquette-sur-Siagne a rejeté son recours gracieux. Par sa requête, la société Les Eucalyptus demande au tribunal d'annuler la délibération du 1er septembre 2022 en tant qu'elle modifie l'emplacement réservé n°36, ensemble la décision du 8 décembre 2022 rejetant son recours gracieux.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. Aux termes de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme : « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : / 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ; / (...)* ».

3. L'appréciation à laquelle se livrent les auteurs d'un plan local d'urbanisme lorsqu'ils décident de créer des emplacements réservés ne peut être discutée devant le juge de l'excès de pouvoir que si elle repose sur des faits matériellement inexacts, si elle est entachée d'erreur manifeste d'appréciation ou si elle procède d'un détournement de pouvoir.

4. En l'espèce, la société requérante justifie, par la production d'une capture d'écran du site internet du département de l'inauguration du dernier tronçon de la liaison intercommunale de la Siagne le 10 juin 2022 de sorte que les travaux ayant motivé l'institution de l'emplacement réservé n° 36 étaient entièrement achevés à la date de la délibération en litige, le 1er septembre 2022. Il ressort de l'avis émis par le département des Alpes-Maritimes le 3 mai 2022, bénéficiaire de la réserve, sur le projet de modification en litige que celui-ci se borne

à préconiser l'ajustement de l'emplacement réservé n° 36 « pour la réalisation du bassin n° 5 ». Si ce bassin vient en complément de la liaison intercommunale de Siagne puisqu'il compense l'imperméabilisation créée par cette route, aucun élément du dossier n'établit que ce bassin n'aurait pas été creusé concomitamment aux travaux routiers et achevé au même moment que ces travaux. Il ressort par ailleurs des images aériennes du secteur, accessibles tant au juge qu'aux parties, que ce bassin a été creusé au droit du giratoire qui jouxte la parcelle de la société requérante mais sans empiéter sur celle-ci. Ainsi, compte tenu de l'entier achèvement, à la date du 10 juin 2022, des travaux tendant à la réalisation des aménagements routiers et du bassin ayant motivé l'institution de l'emplacement réservé n° 36, ce dernier était devenu inutile à la date de la délibération en litige. Il suit de là que la société requérante est fondée à soutenir que la délibération du 1er septembre 2022 par laquelle le conseil municipal de La Roquette-sur-Siagne a approuvé la modification n°3 de son plan local d'urbanisme est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation en tant qu'elle institue l'emplacement réservé n°36 sur la parcelle cadastrée section AT n°88 lui appartenant.

5. Il résulte de tout ce qui précède que la délibération du 1er septembre 2022 doit être annulée en tant qu'elle institue l'emplacement réservé n°36 sur la parcelle cadastrée section AT n°88, ensemble la décision du 8 décembre 2022 rejetant le recours gracieux de la société requérante. Pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun des autres moyens soulevés par la société requérante n'est susceptible de fonder l'annulation de ces décisions.

Sur les frais liés au litige :

6. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de La-Roquette-sur-Siagne la somme de 1 500 euros au titre des frais exposés par la société Les Eucalyptus et non compris dans les dépens.

D E C I D E :

Article 1er : La délibération du 1er septembre 2022 est annulée en tant qu'elle institue l'emplacement réservé n°36 sur la parcelle cadastrée section AT n°88, ensemble la décision du 8 décembre 2022 rejetant le recours gracieux de la société Les Eucalyptus.

Article 2 : La commune de La-Roquette-sur-Siagne versera à la société Les Eucalyptus une somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à la société civile immobilière Les Eucalyptus et à la commune de la Roquette-sur-Siagne.

Délibéré après l'audience du 2 juillet 2025, à laquelle siégeaient :

M. Myara, président,
Mme Soler, première conseillère,
M. Garcia, conseiller,

N° 2300744 4

Rendu public par mise à disposition au greffe le 30 juillet 2025.

La rapporteure,	Le président,
Signé	Signé
N. SOLER	A. MYARA

La greffière

Signé

N. KATARYNEZUK

La République mande et ordonne au préfet des Alpes-Maritimes en ce qui le concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun, contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,

Pour le greffier en chef,

Ou par délégation la greffière,

Annexe 2. Avis du Département

DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

Direction Générale
des Services Départementaux

Direction Générale Adjointe
pour le Développement

Direction de l'attractivité territoriale

Service de l'Aménagement, du Tourisme
et de la Montagne

Monsieur Raymond ALBIS
Maire de La-Roquette-sur-Siagne
Mairie de La-Roquette-sur-Siagne
630 Chemin de la Commune
06550 LA-ROQUETTE-SUR-SIAGNE

Nice, le 18 SEP. 2025

Monsieur le Maire,

Vous avez adressé le 6 juin 2025, pour avis, au Département des Alpes-Maritimes, le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La-Roquette-sur-Siagne et je vous en remercie.

Dans le cadre de l'association des personnes publiques à l'évolution du PLU (article L.153-40 du code de l'urbanisme) et après consultation des services concernés, le Conseil départemental émet un avis favorable et sollicite les modifications suivantes :

- Suite à l'attentat de juillet 2016, le Département des Alpes-Maritimes réalise dans les collèges, des clôtures occultantes en métal peint d'une hauteur de 2,5 mètres afin de masquer les lieux de rassemblement des élèves et d'améliorer la sécurité de ces établissements. Pour permettre ces aménagements, il serait nécessaire de modifier les dispositions générales du règlement afin d'autoriser l'occultation des clôtures et les brise-vues y compris dans les zones naturelles et agricoles et/ou concernées par la trame verte et bleue, et en limitant la hauteur maximale de ces aménagements à 2,5 mètres ;
- Le projet de giratoire sur la RD 409 (ER n°2) n'étant pas porté par le Conseil départemental, il serait souhaitable qu'il soit inscrit dans un emplacement réservé dédié ;
- L'intitulé de l'emplacement réservé n°52 pourrait être ainsi complété afin d'apporter plus de précisions sur le projet : « aménagement d'un giratoire RD 1209-RD9 ».

Par ailleurs, je vous confirme que l'emplacement réservé n°36 (devenu ER 23) peut être supprimé en totalité car les travaux de la RD 1009 sont terminés.

DAT/SATM/AV/JF/SP 09-2025
Mail : urbanisme06@departement06.fr
Téléphone : 04.97.18.71.28

Enfin, les ER 44 et 55 se situent à proximité d'une propriété départementale sur laquelle un bassin a été réalisé. Les services départementaux souhaiteraient être associés aux études préalables à la réalisation de ces projets afin, notamment, de prévoir la sécurisation de l'ouvrage hydraulique.

Les services départementaux restent à votre disposition pour toute information complémentaire.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à cette requête, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma parfaite considération.

Christelle BIZET

Directrice de l'Attractivité Territoriale

DAT/SATM/AV/JB/SP 09-2025
Mail : arbotiere06@departement06.fr
Téléphone : 04.97.18.71.28

PLU

La Roquette-sur-Siagne

1 **NOTICE**

PLU approuvé le	27/07/2017
Modification simplifiée n°1 approuvée le	23/08/2018
Modification n°1 approuvée le	16/01/2020
Modification n°2 approuvée le	30/03/2021
Déclaration de Projet n°1 approuvé le	01/09/2022
Modification n°3 approuvée le	01/09/2022
Modification n°4 approuvée le	



CITADIA

SOMMAIRE

1 PREAMBULE ____ 4

1.1 Contexte général ____ 4

a) Contexte communal - La Roquette-sur-Siagne : Un village entre mer et montagne ____ 4

b) Le Plan Local d'Urbanisme de la Roquette-sur-Siagne ____ 4

1.2 Objets de la modification de droit commun ____ 5

1.3 Procédure de modification de droit commun et cohérence avec le PADD ____ 5

1.4 Pièces composant le dossier de modification n°4 du PLU ____ 6

1.5 Clés de lecture du document ____ 6

2 LES ELEMENTS MODIFIES DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ____ 7

2.1 Modification de la Servitude d'Attente de Projet du secteur Saint-Jean en OAP ____ 7

a) L'exposé des motifs ____ 7

b) Les modifications apportées au dossier de PLU ____ 10

3 LES ELEMENTS MODIFIES DANS LE REGLEMENT ECRIT ____ 32

3.1 Modification liée à l'intégration d'une zone UO à la place de la SAP ____ 32

a) L'exposé des motifs ____ 32

a) Les modifications apportées au dossier de PLU ____ 32

3.2 Modification liée à la maîtrise de la consommation foncière ____ 33

a) L'exposé des motifs ____ 33

b) Les modifications apportées au dossier de PLU ____ 33

3.3 Modification liée aux clôtures en zones A et N ____ 34

a) L'exposé des motifs ____ 34

b) Les modifications apportées au dossier de PLU ____ 35

3.4 Modification des destinations en zones A et N ____ 37

a) Exposé des modifications ____ 37

a) Les modifications apportées au dossier de PLU ____ 37

3.6 Modification liée au pourcentage des espaces verts dans la zone A ____ 38

a) L'exposé des motifs ____ 38

b) Les modifications apportées au dossier de PLU ____ 38

3.7 Modification liée à la destination commerciale dans la zone UE ____ 39

a) L'exposé des motifs ____ 39

b) Les modifications apportées au dossier de PLU ____ 39

3.8 Modification liée aux règles en matière d'énergie solaire ____ 40

a) L'exposé des motifs ____ 40

b) Les modifications apportées au dossier de PLU ____ 40

3.9 Modification liée aux espaces libres en zones 2AU ____ 41

a) L'exposé des motifs ____ 41

b) Les modifications apportées au dossier de PLU ____ 41

3.10 Modification liée aux emplacements réservés 42
a) L'exposé des motifs 42
b) Les modifications apportées 42

4 MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE 58

4.1 Modification liée au remplacement de la SAP par un périmètre d'OAP 58
a) L'exposé des motifs 58
b) Les modifications apportées au dossier de PLU 58

4.2 Modification liée aux Emplacements Réservés 60
a) L'exposé des motifs 60
b) Les modifications apportées au dossier de PLU 60

4.3 Modification liée aux servitude de mixité sociale 64
a) Exposé des motifs 64
b) Les modifications apportées au dossier de PLU 64

5 LES ELEMENTS MODIFIES DU TABLEAU DES SURFACES 65
a) L'exposé des motifs 65
b) Les modifications apportées au dossier de PLU 65

6 LES ELEMENTS MODIFIES DES ANNEXES 66
a) L'exposé des motifs 66

1 PREAMBULE

1.1 CONTEXTE GENERAL

a) *Contexte communal - La Roquette-sur-Siagne : Un village entre mer et montagne*

La Roquette-sur-Siagne est une commune située dans les Alpes-Maritimes, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, à seulement quelques kilomètres de Grasse et de Cannes. Nichée sur une colline, elle offre un panorama remarquable qui s'étend de Théoule-sur-Mer à la baie de Cannes, entre mer et montagne.

Le village est traversé par la Siagne, un fleuve côtier qui a marqué son histoire. Il se distingue par son patrimoine historique, notamment l'église Saint-Georges-le-Vieux, datant du XIe siècle, et son cadre naturel de caractère, avec des espaces de verdure et des vues remarquables.

b) *Le Plan Local d'Urbanisme de la Roquette-sur-Siagne*

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Roquette-sur-Siagne a été approuvé le 27 juillet 2017.

Depuis son approbation, il a fait l'objet d'une modification simplifiée et de trois modifications de droit commun :

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 23/08/2018
- Modification n°1 approuvée le 16/01/2020
- Modification n°2 approuvée le 30/03/2021
- Déclaration de Projet n°1 approuvé le 01/09/2022
- Modification n°3 approuvée le01/09/2022

1.2 OBJETS DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

L'objectif de la procédure de modification n°4 est de mettre en adéquation les règles d'urbanisme définies en 2017 avec les enjeux actuels et les évolutions récentes et à venir des projets qui se tiennent sur la commune. En effet, le PLU est un document vivant qu'il convient de modifier à intervalles réguliers pour l'adapter aux enjeux, au contexte, etc. Par ailleurs, à la pratique de son PLU, la commune a relevé des besoins de clarification, de précision et de mise à jour de certains contenus.

Les objets de cette quatrième modification du PLU de La Roquette-sur-Siagne sont donc de l'ordre de 4 natures d'évolution :

- Lever la Servitude d'Attente de Projet par la formalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Maîtriser la consommation foncière pour se rapprocher des objectifs fixés par le SCoT et répondre aux attentes de l'Etat en matière de consommation foncière
- Clarifier le règlement écrit
- Mettre à jour les emplacements réservés et annexes

1.3 PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN ET COHERENCE AVEC LE PADD

L'objet de la modification ne rentre pas dans le cadre d'une révision du PLU, car il ne nécessite pas :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Par conséquent, il s'agira ici de mettre en œuvre une procédure de modification de droit commun avec évaluation environnementale.

Dans cette optique, **la commune engage la quatrième modification de son Plan Local d'Urbanisme** (PLU), une démarche qui s'inscrit dans une procédure de modification de droit commun. Ce projet ambitieux vise à structurer durablement le développement urbain de la ville pour les années à venir, en prenant en compte des enjeux clés tels que la croissance démographique, la gestion du foncier et la préservation de l'environnement naturel, ce en étroite cohérence avec les orientations du PADD du PLU. En effet, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU se structure, en 6 orientations, déclinées en plusieurs objectifs. Le projet exprimé dans le PADD de La Roquette-sur-Siagne repose sur un équilibre entre développement urbain et préservation de l'environnement, visant à améliorer la qualité de vie tout en répondant aux besoins de la commune et **s'inscrit en cohérence avec le projet porté par le PADD.**

1.4 PIECES COMPOSANT LE DOSSIER DE MODIFICATION N°4 DU PLU

Le dossier de modification n°4 de La Roquette-sur-Siagne est composé des pièces suivantes :

- La délibération de prescription et de définition des modalités de concertation,
- La présente notice exposant et justifiant les modifications retenues, et présentant les éléments en lien avec l'évaluation environnementale (cette notice constitue une annexe au rapport de présentation du PLU),
- Le dossier d'OAP modifié,
- Le règlement écrit modifié,
- Le règlement graphique modifié,
- Les annexes modifiées.

1.5 CLES DE LECTURE DU DOCUMENT

Les évolutions apportées par la modification n°4 au Plan Local d'Urbanisme de La Roquette-sur-Siagne sont exposées ci-après. Afin de faciliter la compréhension de ces évolutions, celles-ci sont présentées selon une méthodologie uniforme :

- La notice est structurée par pièce du PLU,
- Par évolution :
    - Une présentation des motifs justifiant les modifications,
    - Une présentation détaillée des modifications apportées au PLU, en rappelant la version initiale de celui-ci et en mettant en lumière les évolutions, selon le code couleur suivant :

~~En rouge~~ : Dispositions supprimées
En jaune : Dispositions ajoutées

2 LES ELEMENTS MODIFIES DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1 MODIFICATION DE LA SERVITUDE D'ATTENTE DE PROJET DU SECTEUR SAINT-JEAN EN OAP

a) L'exposé des motifs

La commune de La Roquette-sur-Siagne a approuvé la modification n°2 de son Plan Local d'Urbanisme en 2021, intégrant une **servitude d'attente de projet** sur le secteur **Saint-Jean / Dandon / Poursel**.

Cette servitude, instituée conformément à l'article **L.151-41 du Code de l'Urbanisme**, interdit temporairement certaines constructions ou installations de grande superficie, dans l'attente d'un **projet d'aménagement global**.

La mise en place de cette servitude répondait à un **objectif de renouvellement urbain et de densification maîtrisée**, tout en laissant le temps nécessaire à la réalisation des **études urbaines préalables**. Toutefois, la durée maximale de cette servitude étant de **cinq ans**, elle arrive désormais à échéance.

Un premier projet d'aménagement global avait été envisagé en 2017, mais celui-ci n'ayant pas répondu aux attentes de la commune, il n'avait pas été validé. La durée maximale de cette servitude étant de cinq ans, la commune souhaite désormais lever cette servitude en intégrant au PLU une **nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation** (OAP).

Cette OAP a pour objectif de garantir un **renouvellement urbain cohérent** et une **densification maîtrisée**, tout en assurant une **transition organisée vers un aménagement structurant du secteur.**

Elle se structure en 5 séquences urbaines aux enjeux spécifiques :

Concernant la séquence urbaine n°1 dite Saint Jean

La séquence de Saint-Jean porte des **enjeux clés pour la structuration d'une centralité communale** à La Roquette-sur-Siagne. Ce secteur vise à créer un **quartier de vie attractif et inclusif**, combinant **logements diversifiés** (environ128 prévus, dont une large part de logements sociaux) et **services de proximité**, dans une logique de **mixité fonctionnelle** et de **cohésion sociale**.

L'aménagement mise sur la **requalification des espaces publics**, en remplaçant le stationnement minéral par des zones végétalisées et perméables, contribuant à un **meilleur cadre de vie** et à une **résilience face aux enjeux climatiques**. Enfin, le projet traite un point de fragilité du secteur : la **discontinuité urbaine liée à la RD9**, en créant un **plateau traversant** pour apaiser les circulations et reconnecter le quartier.

Saint-Jean incarne ainsi un projet stratégique conciliant **densification maîtrisée, qualité urbaine et accessibilité**, au service d'une **centralité durable et fédératrice**.

Concernant la séquence urbaine n°2 dite Pallanca

Le projet Pallanca cristallise des **enjeux stratégiques de développement urbain équilibré** pour La Roquette-sur-Siagne. Il vise à **répondre à la demande en logements**, notamment sociaux (environ 50 % du programme), tout en **maîtrisant la densité** et en **assurant une insertion harmonieuse** dans un tissu urbain hétérogène.

L'enjeu majeur est de **créer un quartier cohérent et inclusif**, structuré autour d'un cœur de vie animé, associant **habitat, services de proximité et espaces publics conviviaux**. La revalorisation du terrain de pétanque comme **espace intergénérationnel** illustre cette volonté de **renforcer la cohésion sociale** en s'appuyant sur les usages existants.

Le projet porte aussi une attention particulière à la **couture urbaine**, en assurant la **transition entre collectif et pavillonnaire**, et en intégrant des **mobilités douces** et des **espaces verts désimperméabilisés** pour améliorer le cadre de vie.

Enfin, la **mise en valeur de la chapelle** locale inscrit le projet dans une logique de **valorisation patrimoniale**.

Pallanca s'affirme ainsi comme un **vecteur de mixité, de lien social et de durabilité**, au service d'un urbanisme à la fois intégré et vivant.

Séquence urbaine n°3 dite Vert Azur – Dandon Laveine

Cette séquence urbaine s'inscrit dans une logique de **développement résidentiel équilibré**, au service de la consolidation du tissu urbain au sud de La Roquette-sur-Siagne. Elle répond à un **enjeu fort de mixité sociale et intergénérationnelle**, avec la création d'environ 146 logements projetés, dont près de la moitié en logement social, et une attention portée à la diversité des publics, notamment à travers une offre adaptée dans le secteur nord-ouest.

Le projet vise également à **renforcer la qualité de vie urbaine**, grâce à l'intégration de **commerces et services de proximité** en rez-de-chaussée, favorisant l'animation du quartier et les mobilités douces. Cette approche participe à une **ville des courtes distances**, accessible et vivante.

Sur le plan environnemental, l'enjeu est de **limiter l'impact des aménagements** en adoptant un **traitement paysager des stationnements** et en veillant à la cohérence visuelle et écologique du site.

Enfin, le projet affirme une volonté claire de **continuité urbaine** : sécurisation des traversées, connexions piétonnes, intégration aux séquences voisines… tout concourt à **tisser un quartier bien connecté, fluide et ouvert** sur son environnement.

Séquence urbaine n°4 dite Ecole Vieille– 6 050m²

Le secteur Ecole Vieille représente un enjeu d'urbanisation ciblée en continuité de la séquence 4, avec la création d'un îlot résidentiel mixte à taille humaine. Environ 30 logements, dont la moitié en logement social, sont prévus, intégrés dans un programme associant habitat et commerces de proximité, pour soutenir la vitalité du quartier.

Le projet vise une insertion respectueuse du tissu pavillonnaire, en limitant les accès à la seule RD9 afin de préserver la tranquillité locale tout en organisant les circulations de manière claire. Il intègre également des mesures de sécurisation de la RD9 et le renforcement des liaisons piétonnes avec les secteurs voisins, favorisant une connexion douce et cohérente à l'échelle du futur quartier.

Séquence urbaine n°5 dite Entrée de ville

Cette séquence urbaine répond à des enjeux essentiels en matière de **qualité de vie et de services** pour les habitants, en particulier pour le vieillissement de la population. Le projet prévoit la construction de **logements groupés** et d'habitat individuel, assurant une **transition harmonieuse** avec les quartiers pavillonnaires existants, tout en répondant aux besoins en **logements adaptés**.

Le cœur du projet est un **pôle Santé**, intégrant une **maison médicale**, des **professions libérales de santé**, des **services spécifiques aux personnes** et des **activités tertiaires**. Ce pôle, conçu pour répondre aux besoins locaux, ancre le secteur comme un véritable **centre de services de proximité**.

Ce projet vise donc à structurer **l'entrée de ville** avec un quartier **intégré et accessible**, favorisant à la fois la **mixité fonctionnelle** et les **mobilités douces**.

b) Les modifications apportées au dossier de PLU

Création d'une nouvelle OAP dite Saint Jean valant règlement

OAP SAINT JEAN – VALANT REGLEMENT

Enjeux et objectifs généraux

Localisation et enjeux

Le secteur Saint-Jean, situé à l'entrée sud de La Roquette-sur-Siagne, constitue un espace charnière entre les zones urbanisées existantes et les paysages agricoles environnants. Ce secteur représente aujourd'hui un levier stratégique de développement pour la commune, tant par sa position que par son potentiel de recomposition urbaine.

Traversé par la RD9 et caractérisé par un développement progressif et hétérogène mêlant habitat, équipements publics et espaces de stationnement, le secteur Saint-Jean incarne un territoire à requalifier pour accompagner l'évolution de La Roquette-sur-Siagne dans une logique de cohérence territoriale.

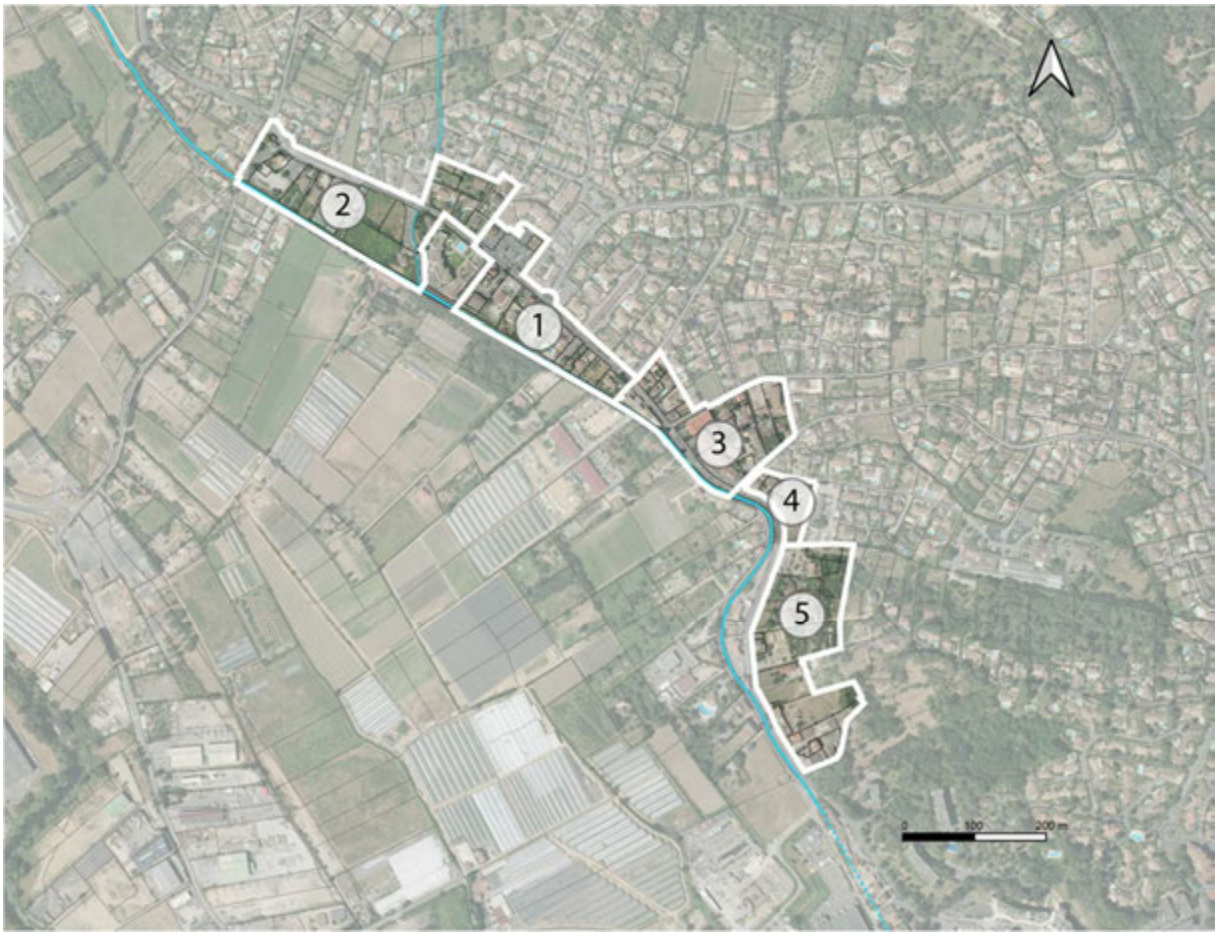
L'aménagement de ce secteur s'affirme comme le projet urbain structurant des prochaines années. Pensé dans une démarche intégrée, ce projet vise à faire émerger un nouveau quartier de centralité, à dominante résidentielle, conciliant mixité fonctionnelle et qualité de vie. Il prévoit la création d'une offre diversifiée de logements, l'intégration d'équipements publics, de commerces de proximité et d'espaces publics qualitatifs, en cohérence avec l'identité de la commune.

Ce nouveau quartier a vocation à renforcer l'attractivité et la lisibilité de l'entrée de ville tout en s'inscrivant dans une stratégie de développement durable et équilibré du territoire communal.



Localisation du secteur de l'OAP Saint Jean

L'OAP est déclinée en cinq séquences urbaines, comme présentées par le schéma ci-dessous.



Les 5 secteurs de l'OAP

Objectifs

L'aménagement du secteur Saint-Jean vise 6 objectifs majeurs :

- Créer un quartier cohérent, structuré autour de cinq séquences urbaines aux fonctions complémentaires ;
- Renforcer la centralité locale en structurant l'espace public, les liaisons douces, et les polarités urbaines ;
- Favoriser l'accueil de nouveaux habitants en développant une offre de logements diversifiée (collectif, groupé, individuel, interrelationnel, séniors) ;
- Intégrer les équipements et services nécessaires à la vie de quartier (crèche, santé, commerces, etc.) ;
- Répondre aux besoins en matière de stationnement et améliorer les connexions et la sécurité des mobilités (piétons, modes doux, traversées de voiries) ;
- Assurer l'intégration de l'opération à travers un traitement paysager qualitatif et une gestion des interfaces harmonieuse.

Principes d'aménagement

Les secteurs faisant l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble sont représentés sur le schéma d'orientation de l'OAP.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les nouvelles constructions devront s'inscrire avec cohérence dans le tissu environnant en respectant les formes urbaines, les gabarits et les perspectives existantes. L'objectif est de préserver une transition douce entre les zones pavillonnaires, les ensembles bâtis et les espaces naturels.

Pour l'ensemble des séquences

- Pour l'habitat individuel ou groupé, la hauteur maximale autorisée est R+1, afin d'assurer une continuité de gabarit avec les maisons existantes et maintenir une échelle humaine.
- Pour l'habitat collectif, les constructions pourront atteindre R+2.

Pour les séquences urbaines 1 dite Saint Jean et 2 dite Pallanca, dans les zones précisément identifiées dans le schéma d'orientation de l'OAP :

- Pour l'habitat collectif, possibilité d'un R+3 en attique (dernier niveau en retrait).

Pour les séquences urbaines 1 dite Saint Jean, n°4 dite Ecole Vieille et n°5 dite Entrée de ville

- Pour les locaux d'activités ou de commerces en rez-de-chaussée, lorsque les dits locaux sont situés en façade de la construction, il est également admis une hauteur du rez-de-chaussée ne pouvant dépasser 4m.

Pour la séquence urbaine 1 dite Saint Jean

- Pour les constructions existantes, de commerces et d'activités de services, seuls sont autorisés les travaux ayant pour objet la réhabilitation, l'extension et/ou la surélévation limitées dès lors que la surface de plancher n'excède pas 90m², et n'induit pas de changement de destination.

Cette hiérarchie des hauteurs permet de créer un épannelage progressif en lien avec le paysage, reproduisant les pentes douces visibles en arrière-plan, tout en respectant l'identité des quartiers limitrophes.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD9, afin de préserver les perspectives paysagères et garantir une transition douce avec l'espace public structurant.

Pour les autres voies et emprises publiques, un recul minimum de 5 mètres est requis.
Toutefois, une implantation à l'alignement pourra être autorisée pour les garages ou annexes, à condition qu'elle participe à une composition urbaine cohérente et qualitative, intégrant le traitement des limites, les espaces de transition végétalisés et la continuité des fronts bâtis. Les constructions devront s'implanter de manière discontinue, afin de préserver des respirations entre les volumes.

Pour les secteurs soumis à opération d'aménagement dans la séquence urbaine n°1 dit Saint Jean et dans la séquence urbaine n°2 dite Pallanca, les bâtiments devront être orientés perpendiculairement aux voies.
Une distance minimale de 4 mètres devra être respectée entre toute construction et les limites séparatives, sauf dans le cas d'une composition d'ensemble harmonieuse, où des rapprochements ponctuels peuvent être admis sous réserve d'une forte qualité architecturale et paysagère. La mitoyenneté peut être autorisée pour des groupes de logements regroupés, en particulier dans le cadre d'un habitat groupé. Toutefois, un maximum de trois maisons accolées est permis. Dans ce cas, les constructions peuvent être positionnées à 0 mètre (mitoyennes) ou à un minimum de 2 mètres de la limite séparative. Cette mesure permet une densification contrôlée tout en préservant la qualité de vie et en assurant une intégration harmonieuse dans le tissu urbain.

L'implantation des constructions, leur forme, leur dimension et leur traitement architectural devront s'adapter harmonieusement au caractère du site, aux paysages environnants ainsi qu'aux vues notables. La conception devra être pensée dans une logique de continuité urbaine, en évitant tout impact visuel brutal sur le tissu bâti avoisinant. Afin de limiter l'impact visuel des éléments techniques en façade, les dispositifs tels que climatiseurs ou équipements de régulation thermique devront être intégrés à l'architecture et dissimulés depuis l'espace public. Les coffrets techniques (EDF, eau, télécom…) et boîtes aux lettres seront encastrés dans les éléments maçonnés des clôtures ou bâtiments. Les caissons de volets roulants devront être installés à l'intérieur du bâti dans le cas des constructions neuves, ou à défaut, traités de manière discrète lors des réhabilitations. Les dispositifs solaires devront être pleinement intégrés à la composition des toitures ou des façades.

Les toitures-terrasses non accessibles seront entièrement végétalisées avec un substrat d'au moins 40 cm, contribuant à l'intégration paysagère et à la gestion des eaux pluviales. Les toitures accessibles devront comporter une surface végétalisée minimale de 70 %, répondant aux mêmes exigences techniques. Pour les toitures en pente, une inclinaison de 25 à 30 % est requise. Les éléments techniques (capteurs solaires, ventilations) devront être intégrés de manière discrète, dans la continuité architecturale du bâtiment.

Les clôtures participeront à l'harmonie d'ensemble du quartier. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres et elles devront systématiquement intégrer une composante végétale. Elles pourront se composer :

- d'une haie vive,
- d'un grillage ou d'une grille doublée de haie,
- d'un mur-bahut de 0,80 m surmonté d'un élément ajouré doublé de haie.

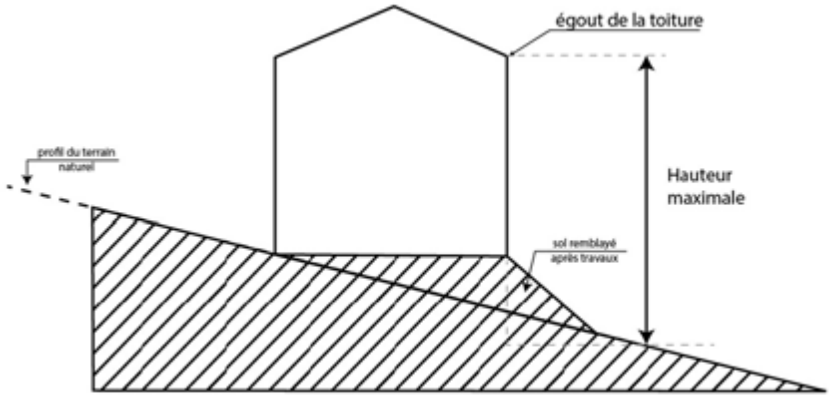
Les dispositifs opaques, pare-vues et protections acoustiques, ne seront autorisés que s'ils sont doublés d'un écran végétal équivalent en hauteur. Les matériaux utilisés devront s'intégrer dans l'identité locale : pierres de pays ou enduit frotassé dans des teintes sobres et cohérentes avec le bâti principal. Les murs pleins seront interdits en bordure de cours d'eau, au profit de clôtures végétalisées ou ajourées. Et enfin, le portail d'entrée devra être proportionné à la clôture et conçu dans une continuité esthétique avec cette dernière.

Hauteur

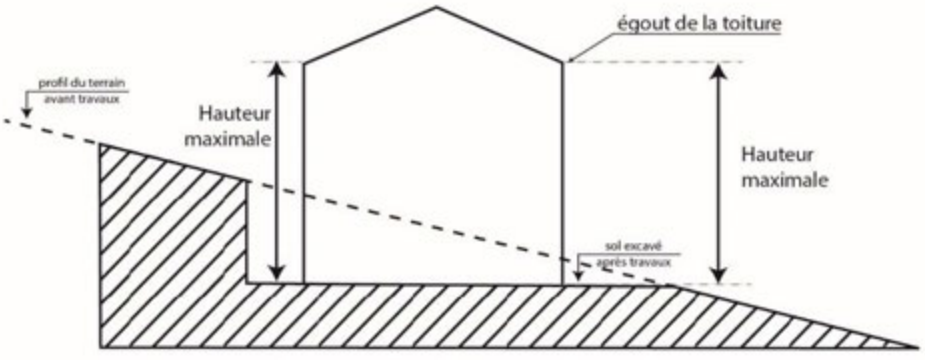
Saufs dispositions spécifiques précisées dans la zone concernée, les modalités de calcul de la hauteur sont définies ci-après.

La **hauteur maximale** des constructions est mesurée :

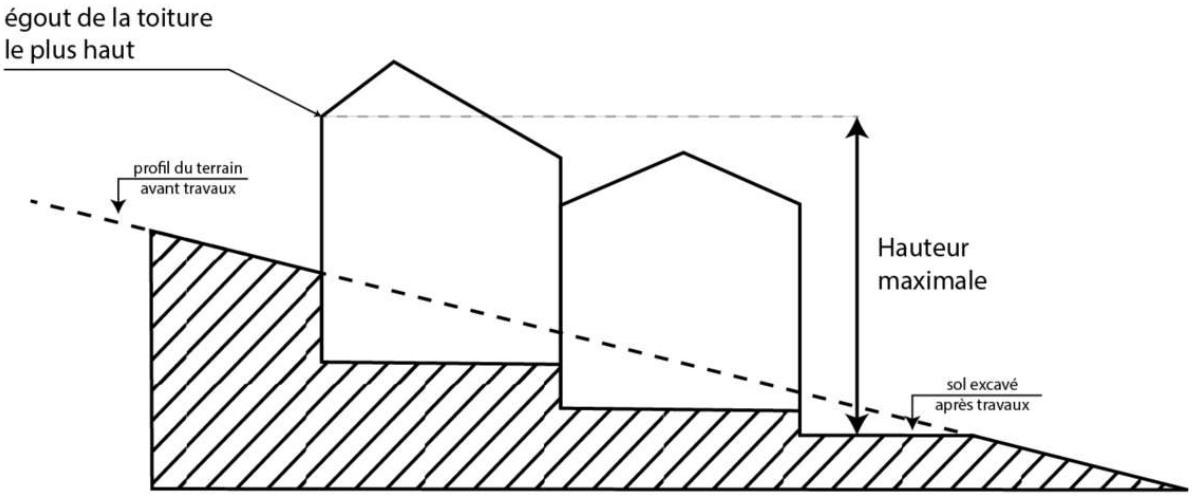
- pour les constructions implantées à l'alignement, du point le plus bas de la limite d'emprise de fait de la voie existante confrontant les constructions
  OU pour les constructions implantées en retrait de l'alignement, du point le plus bas de toutes les façades établies par rapport au niveau du sol avant travaux ou excavé après travaux ;
- sur la plus haute façade, jusqu'à :
  - l'égout du toit le plus haut dans le cas d'une toiture à pente ;
  - au faitage dans le cas d'une toiture mono-pente ;
  - au point haut de l'acrotère lorsqu'il s'agit d'une toiture-terrasse ou sur la surface d'impact de l'eau en l'absence d'acrotère.



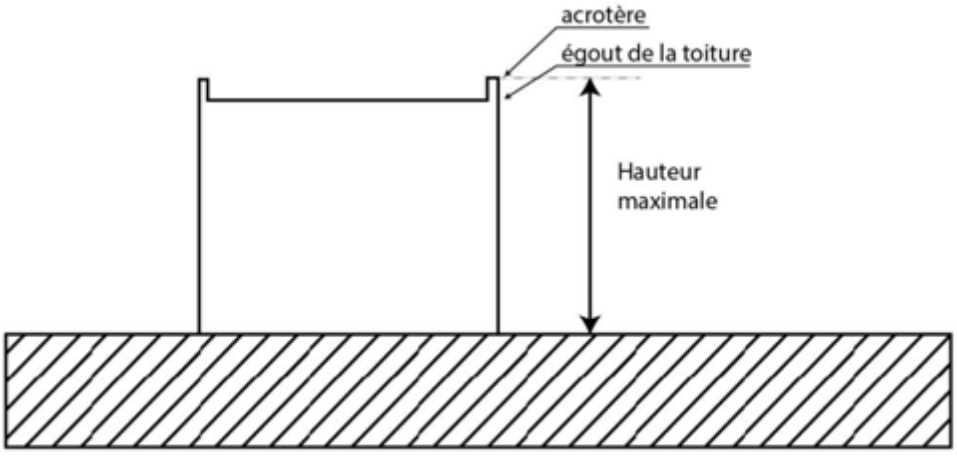
cas d'une construction avec sol remblayé



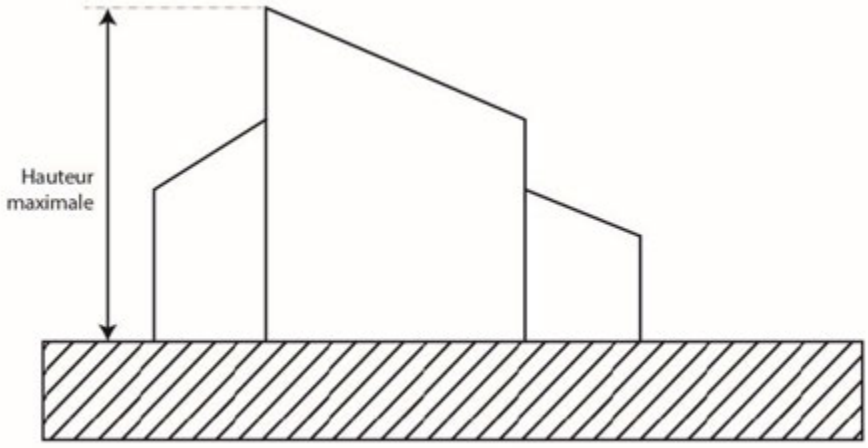
cas d'une construction avec sol excavé



cas d'une construction composée de multiples corps bâtis en pente



cas d'une construction avec une toiture terrasse



cas d'une construction avec une toiture à plusieur pentes

Règles dérogatoires :

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale :

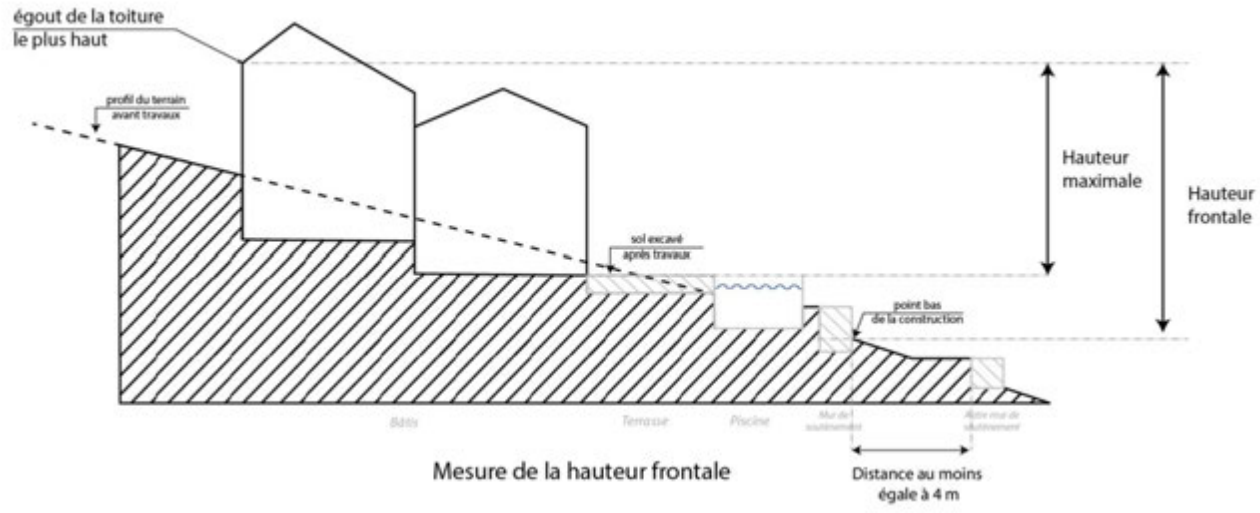
- les ouvrages et éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, réservoirs, machineries, chaufferies, ouvrages abritant des escaliers débouchant en toiture et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, gaines de

ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, etc.) et autres superstructures dans la limite de 2,20 m de hauteur tout compris à l'exception des cheminées, 3 mètres 50 pour les locaux d'ascenseur et 1 mètre 50 m pour les rampes d'accès P.M.R.. Ces dérogations s'appliquent également aux bâtiments existants qui dépassent la hauteur admise.

- Les entrées de garage et leurs rampes d'accès, les sous-sols situés intégralement sous le niveau du sol avant travaux et leurs entrées,
- les murs de soutènement enterrés dans la continuité des façades.
- Les dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments existants.

La **hauteur frontale** des constructions est mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et le point le plus haut de la construction dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture-terrasse. Le calcul de la hauteur inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement autres que ceux destinés à soutenir une construction attenante au bâtiment principal peut également être comprise dans le calcul de la hauteur frontale si le mur en question est à une distance inférieure à 4m du point bas de la construction.

Les garages et sous-sols intégralement situés sous le sol naturel ou excavé après travaux, ainsi que leurs voies d'accès, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale et de la hauteur frontale.



Mesure de la hauteur frontale

Le R+1 équivaut à 6.5 m de hauteur maximale, le R+2 à 9 m et le R+3 à 12m. La hauteur frontale maximale est de 15 m.

Emprise au sol

Séquence urbain n°1 dite Saint-Jean

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25% de la superficie totale du terrain.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes.

Séquence urbaine n°2 dite Pallanca
L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 12% de la superficie totale du terrain.
L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes.

Séquence urbaine n°3 dite Vert Azue – Dandon Laveine
L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 11% de la superficie totale du terrain.
L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes.

Séquence urbaine n°4 dite Ecole Vielle
L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de la superficie totale du terrain.
L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes.

Séquence urbaine n°5 dite Entrée de ville
L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10% de la superficie totale du terrain.
L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes.

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet vise à structurer un quartier mixte autour de la création d'une véritable centralité, en s'appuyant sur la complémentarité des fonctions urbaines.

La destination des constructions dans le périmètre de l'OAP sera mixte, à usage :

- d'habitat collectif et groupé ;
- de commerces et d'activités de services ;
- d'équipements publics (notamment une crèche) ;
- de bureaux ;
- d'espaces publics requalifiés et de stationnements paysagers.

Les destinations sont déclinées par séquence.

Séquence urbaine n°1 dite Saint Jean – 21 639m²

Le projet d'aménagement du secteur Saint-Jean s'inscrit dans une volonté affirmée de structurer une **véritable polarité urbaine**, à l'échelle de La Roquette-sur-Siagne. Il vise à faire émerger un **quartier de centralité**, articulé autour d'une place nouvelle, véritable cœur de vie fédérateur, conçu comme un espace de convivialité et d'animation.

Ce projet prévoit le développement d'environ 128 logements, dont 34 logements maximum dans l'îlot B (cf. schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Développement) et 54 logements maximum dans l'îlot C (cf. schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Développement). Le nombre de logements à produire dans les autres secteurs n'est pas réglementé. Parmi les 128 logements envisagés, 40 logements ont déjà été produits dans le programme Villa Sarah. 64 logements sociaux, composé d'**habitat à dominante collective**, seront à produire en cohérence avec les besoins en logements de la commune, tout en garantissant une insertion harmonieuse dans le tissu existant. Cette programmation résidentielle sera accompagnée de **commerces de proximité, de services et d'équipements**, notamment une structure d'accueil de la petite enfance, afin de favoriser la mixité fonctionnelle et l'attractivité du quartier.

Une attention particulière sera portée à la **requalification paysagère des espaces actuellement dédiés au stationnement**, dans une logique de désimperméabilisation, d'intégration végétale et d'amélioration du cadre de vie. Ces interventions permettront également de redéfinir les **espaces publics** comme des lieux de partage, de circulation douce et de respiration urbaine.

Enfin, le projet intègre la **sécurisation de la traversée de la RD9**, axe structurant du quartier, par l'aménagement d'un **plateau traversant**, garantissant la continuité urbaine entre les parties nord et sud du secteur. Cette intervention vise à réconcilier les deux rives du quartier et à renforcer l'unité de la future centralité.

Séquence urbaine n°2 dite Pallanca – 33 150m²

Le projet d'aménagement du secteur Pallanca ambitionne de composer un **quartier équilibré**, articulant habitat, services, équipements et espaces publics de qualité, tout en valorisant les éléments patrimoniaux existants.
Le développement résidentiel s'appuiera sur une **offre mixte d'habitat**, combinant logements collectifs – représentant environ 102 logements, dont 62 logements maximum dans l'îlot A requalifié (cf. schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Développement). Le nombre de logements à produire dans les autres secteurs n'est pas réglementé. Environ 51 logements seront des logements sociaux - à proximité du futur cœur de quartier, et d'**habitat individuel en couture urbaine au nord du périmètre**, en continuité avec le tissu pavillonnaire existant.

Cette approche vise à favoriser une intégration du projet dans son environnement immédiat, tout en répondant aux objectifs de densification maîtrisée.
L'aménagement prévoit par ailleurs la création de **services et d'équipements de proximité**, à la fois publics et privés, dont des **espaces dédiés à la pratique conviviale et intergénérationnelle**, en lien avec l'actuel terrain de pétanque. L'objectif est de **pérenniser et renforcer les usages existants**, en particulier pour les boulistes, tout en apportant de nouveaux services à l'échelle du quartier.
Les **espaces publics** feront l'objet d'un traitement soigné, à la fois fonctionnel et paysager, afin de créer des lieux de vie partagés, propices à la rencontre, aux mobilités douces et à l'amélioration du cadre urbain.
Enfin, une attention particulière sera portée à la **revalorisation de la petite chapelle existante**, élément emblématique du secteur. Elle fera l'objet d'un travail de mise en scène paysagère et patrimoniale, afin de l'intégrer pleinement dans le parcours du quartier.

Séquence urbaine n°3 dite Vert Azur – Dandon Laveine – 22 450m²

Cette séquence s'inscrit dans une dynamique de développement urbain maîtrisé, visant à structurer **un quartier résidentiel mixte et ouvert**, en cohérence avec les ambitions de renforcement de l'urbanité sur le secteur sud de La Roquette-sur-Siagne.
La programmation prévoit la réalisation d'environ 146 logements projetés, 60 logements maximum dans l'îlot A requalifié (cf. schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Développement). Le nombre de logements à produire dans les autres secteurs n'est pas réglementé. Parmi les 146 logements envisagés, 86 logements ont déjà été produits dans le programme Les Côteaux du Soleil. Environ 73 logements seront des logements sociaux, répartis entre **habitat collectif**, situé principalement au **nord-ouest de la parcelle**, et **habitat individuel groupé**, notamment à terme sur le périmètre Dandon. Le collectif en partie nord-ouest est spécifiquement destiné à accueillir une offre de **logements intergénérationnels**, en réponse aux besoins d'une population diversifiée, et dans un objectif de cohésion sociale.
Les rez-de-chaussée **seront actifs par l'implantation de commerces et de services de proximité**, assurant une animation urbaine au quotidien et favorisant les usages piétons. Le traitement **des espaces de stationnement fera l'objet d'une approche paysagère qualitative,** avec la mise en place d'un parking à la fois public et privé, intégré dans l'environnement et respectueux des continuités écologiques et visuelles.
La sécurisation de la traversée du secteur ainsi que l'affirmation des continuités piétonnes et des liaisons douces avec les séquences adjacentes constituent des priorités du projet, afin de garantir une accessibilité apaisée et une bonne connexion aux polarités voisines.

Séquence urbaine n°4 dite Ecole Vieille– 6 050m²

Situé en continuité de la séquence 4 et en bordure de la RD9, le secteur Ecole Vieille fait l'objet d'un projet d'aménagement ciblé, portant sur **le développement d'un îlot résidentiel mixte à échelle maîtrisée**.
Le programme prévoit la création d'environ 30 logements, dont 15 logements sociaux, intégrés dans une opération à dominante résidentielle, complétée en rez-de-chaussée par l'implantation de commerces et de services de proximité, contribuant à l'animation urbaine et à la vitalité du quartier.
La commune exprime une volonté forte de **canaliser les accès à l'opération exclusivement depuis la RD9**, excluant toute desserte via l'impasse Ecole Vieille, afin de préserver la tranquillité du tissu pavillonnaire existant tout en assurant une organisation lisible et fonctionnelle des circulations.
Par ailleurs, **le projet intègre la sécurisation de la traversée de la RD9**, axe structurant, ainsi que le renforcement des liaisons piétonnes et des continuités douces avec la séquence 4 voisine, dans une logique de connexion fluide entre les différents secteurs du futur quartier.

Séquence urbaine n°5 dite Entrée de ville – 30 600m²

Cette séquence constitue un **espace stratégique à la confluence des dynamiques urbaines** et des **besoins en équipements médico-sociaux**. Situé en frange urbaine, ce secteur se prête à l'émergence d'un quartier à vocation résidentielle et de services, conciliant qualité de vie, accompagnement du vieillissement et réponse aux besoins locaux.

Le programme prévoit la réalisation d'environ 20 logements groupés, auxquels s'ajoutera une offre complémentaire en habitat individuel, permettant une transition douce avec les tissus pavillonnaires environnants. Une attention particulière est portée sur l'opération d'ensemble identifiée, pour laquelle la commune souhaite limiter la programmation à une dizaine de logements groupés, afin de garantir une intégration fine et maîtrisée dans son environnement.

Au cœur du quartier, le projet prévoit la création d'un pôle Santé structurant, conçu comme un centre de services de proximité à dominante médico-sociale. Ce pôle intégrera :

- une maison médicale,
- des professions libérales de santé,
- des commerces et services spécifiques liés à la personne (services à domicile, couturière, etc.),
- ainsi que des bureaux destinés à l'accueil d'activités tertiaires liées ou complémentaires.

L'ensemble de ces fonctions contribuera à ancrer ce secteur **comme un lieu de vie adapté aux besoins des séniors, tout en favorisant une mixité d'usages au quotidien.**

Ce secteur, qui fait l'objet d'opérations d'ensemble clairement identifiées dans le schéma de la présente, s'inscrit pleinement dans la volonté de la commune de structurer ses entrées de ville autour de quartiers intégrés, accessibles et porteurs de services.

Qualité environnementale et prévention des risques

Le projet devra limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Des bassins de rétention seront créés pour stocker les eaux de ruissellement, dimensionnés selon la surface imperméabilisée. Ils devront se vider par siphonnage et être implantés à distance des limites séparatives.

Les constructions devront intégrer des toitures végétalisées. Les toitures non accessibles seront entièrement plantées, tandis que les toitures accessibles le seront à hauteur de 70%. Les plantations seront composées d'essences locales, adaptées au climat et à faible besoin en arrosage.

Les espaces extérieurs seront traités pour renforcer la trame végétale. Les clôtures seront doublées de haies vives, les murs de soutènement végétalisés ou parementés en pierre locale. Aucune clôture opaque ne sera autorisée en bordure de cours d'eau, afin de préserver les vues et la biodiversité.

La surface des espaces verts doit être supérieure à 20% de la superficie totale du terrain. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, la surface des espaces verts doit être supérieure à 30% de la surface de l'unité foncière. Ces espaces, en pleine terre, seront conçus comme des lieux d'agrément végétalisés. Lorsque des aires de stationnement sont réalisées, elles intégreront des arbres à grand développement, dont la hauteur à maturité atteindra au moins 5 mètres. L'usage de revêtements poreux sera privilégié pour les voies, stationnements et accès, afin de favoriser l'infiltration des eaux et réduire l'effet d'îlot de chaleur.

Les constructions devront adopter une approche bioclimatique. Elles intégreront la production d'énergies renouvelables (réseaux de chaleur, géothermie, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques) dans leur conception architecturale. L'installation de dispositifs techniques

tels que pompes à chaleur, ventilations ou équipements de production d'énergie sera soumise à une exigence d'intégration esthétique et de limitation des nuisances sonores. Par ailleurs, les constructions à usages d'habitation devront respecter une consommation inférieure d'au moins 10 % au seuil réglementaire (Cepmax de la RT 2012). Des dispositifs de récupération des eaux pluviales, comme des citernes pour l'arrosage ou des bassins paysagers, sont fortement recommandés, sous réserve d'être intégrés de manière cohérente à l'architecture et à l'aménagement du site.

Enfin, les accès aux terrains en pente devront respecter le relief naturel en suivant les courbes de niveau. Les déblais et remblais seront limités et stabilisés par des murs en restanque végétalisée si nécessaire. Un recul minimum de 8 mètres devra être respecté vis-à-vis des vallons et ruisseaux, assurant ainsi la prévention des risques liés aux inondations et à l'érosion.

Besoin en matière de stationnement

L'OAP Saint Jean prévoit la création d'environ 1 179 places de stationnement au total, réparties sur l'ensemble des séquences urbaines. Cette organisation repose sur une stratégie cohérente, visant à dégager les cœurs d'îlot, à intégrer paysagèrement les espaces de stationnement en surface, et à recourir aux parkings enterrés dès que la densité et le contexte le permettent.

Dans l'ensemble des séquences, il est exigé :

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher pour l'habitat.
- 1 place de stationnement par tranche 20m² de surface de plancher pour l'hébergement hôtelier
- 1 place de stationnement par tranche 20m² de surface de plancher pour les bureaux
- 1 place de stationnement par tranche 20m² de surface de plancher pour l'artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations
- 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, pour les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La séquence urbaine n°1 dite Saint-Jean, identifiée comme la polarité principale du quartier, concentrera une part significative du stationnement en sous-sol, soit environ 371 places. Ces parkings, implantés sous les bâtiments ou les espaces publics, devront intégrer à la fois des places privatives pour les logements et des places publiques pour les commerces, services, et équipements comme la crèche. L'objectif est de libérer les espaces en surface, favoriser les déplacements piétons et améliorer la connexion entre les deux rives de la RD9, requalifiée pour garantir des traversées sécurisées.

La séquence urbaine n°2 dite Pallanca, plus ouverte et contrainte par des aléas hydrauliques, privilégiera un stationnement en surface, sous forme de parkings paysagers en périphérie des îlots. Le site accueillera environ 284 places, intégrées au paysage et en cohérence avec les constructions légères du secteur.

La séquence urbaine n°3 dite Vert Azur – Dandon Laveine, à vocation mixte, le stationnement sera également traité en surface, mais selon une logique de mutualisation entre logements et commerces. Environ 307 places seront réparties à l'entrée des parcelles ou en frange, dans une composition urbaine tenant compte des vues, de la végétation et des déplacements doux. Une attention particulière est portée à la desserte du collectif intergénérationnel, avec un stationnement accessible et adapté aux besoins spécifiques.

La séquence urbaine n°4 dite Ecole Vieille, plus dense et contrainte, optera pour un stationnement exclusivement en sous-sol, directement sous les bâtiments. Cette configuration, permettant environ 71 places, vise à préserver la qualité des rez-de-chaussée actifs et des espaces publics, tout en respectant les exigences d'accessibilité.

La séquence urbaine n°5 dite Entrée de ville, pour les logements, il pourra être intégré à la parcelle ou mutualisé à l'entrée. Les commerces et établissements recevant du public devront disposer de parkings végétalisés adaptés. Concernant les hébergements pour séniors est

prévue une place par logement complétée d'une place visiteur, afin de répondre aux besoins spécifiques. La capacité totale du secteur s'élèvera à environ 146 places.

Desserte viaire, modes doux et desserte par les transports en commun

La RD9 constitue la colonne vertébrale de la desserte du projet. Afin de garantir la cohérence fonctionnelle du quartier et la sécurité des usagers, sont prévus **au sein de la séquence urbaine n°1 dite Saint Jean :**

- la requalification de la RD9, notamment par l'aménagement d'un plateau traversant assurant la continuité urbaine entre les parties nord et sud de la séquence urbaine n°1 dite Saint Jean.
- La création ou le repositionnement d'un giratoire à l'Est.

La séquence urbaine n°1 dite Saint-Jean
Les accès se feront exclusivement depuis la RD9, afin de préserver la tranquillité des rues résidentielles existantes.

La séquence urbaine n°2 dite Pallanca
Les accès se feront exclusivement depuis la RD9, afin de préserver la tranquillité des rues résidentielles existantes.

La séquence urbaine n°3 dite Vert Azur – Dandon Laveine
Les accès se feront par les voies secondaires, en cohérence avec son caractère plus résidentiel et son niveau de densité modéré.

La séquence urbaine n°4 dite Ecole Vieille
Les accès se feront exclusivement depuis la RD9, afin de préserver la tranquillité des rues résidentielles existantes.

La séquence urbaine n°5 dite Entrée de ville
Les accès se feront par les voies secondaires, en cohérence avec son caractère plus résidentiel et son niveau de densité modéré, ou la RD9.

Toutes nouvelles constructions à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements et toutes nouvelles constructions à usage principal de bureaux devront être équipées d'au moins un **espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.** Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.
Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements précisée par arrêté du ministre chargé du logement (30 octobre 2014), soit a minima :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.
Les eaux usées non domestiques (industrielles, artisanales) doivent subir un traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement, et après autorisation.
Les eaux de lavages des piscines doivent être évacuées vers le réseau des eaux usées et un siphon disconnecteur doit être installé afin de protéger les installations. Dans le cas où le projet n'est pas desservi en réseau d'eaux usées (cas des assainissements non collectif), les eaux de lavage devront être traitées séparément du dispositif de maîtrise des eaux pluviales.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

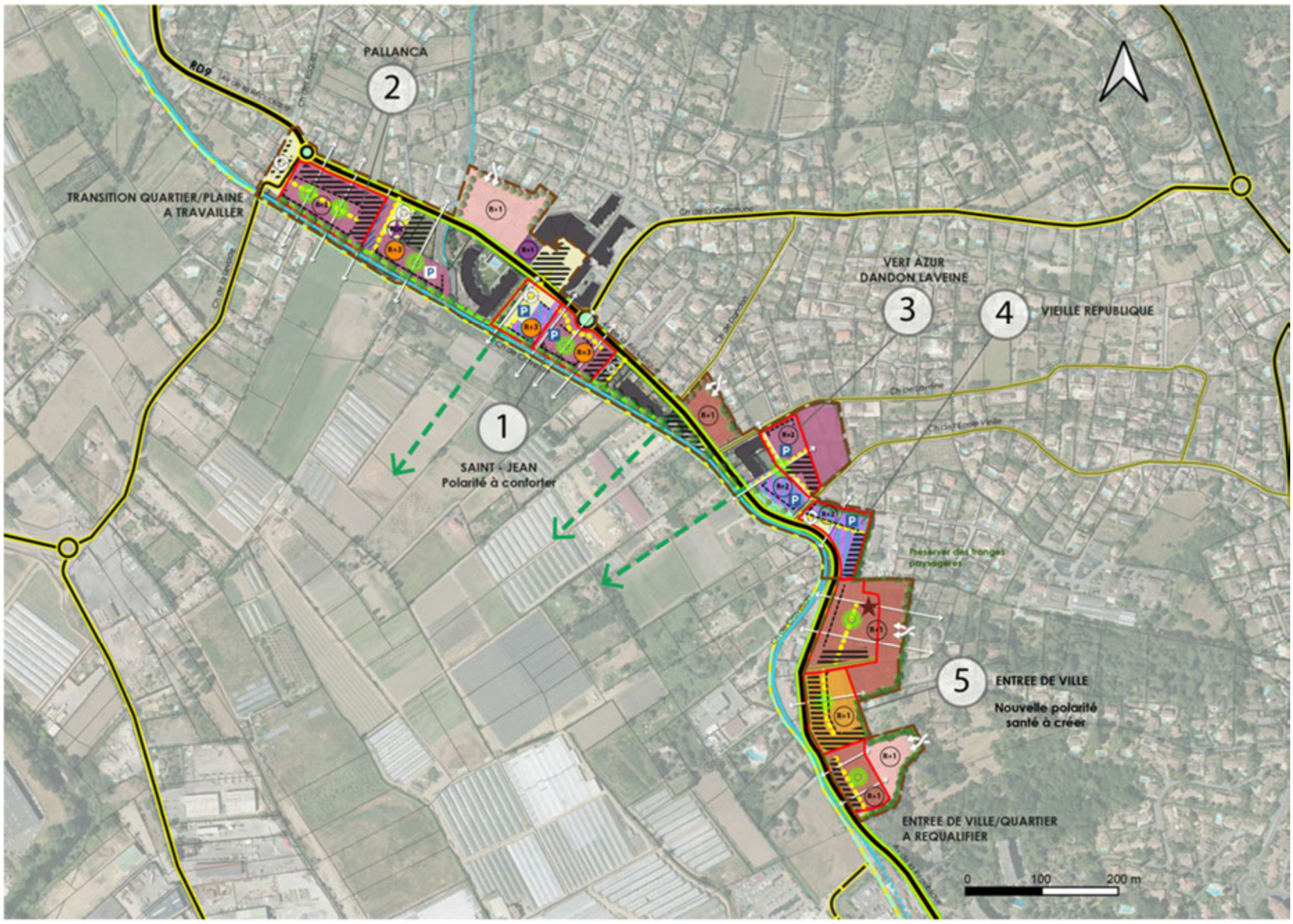
- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen de
  - l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
  - et la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.) : bassin de rétention dont le volume devra stocker 100L/m² imperméabilisé (majoré à 150 L/m² imperméabilisé de bâti dans les zones inondables du PPRi).
    Les surfaces imperméabilisées incluent bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès, stationnement revêtu, plage de piscine...

Il devra être étanche et se vider seul par siphonnage via un tuyau de sortie supérieur à 60mm, dans un vallon ou un réseau d'eaux pluviales. Le bassin devra être implanté à au moins 3 m des limites séparatives et son volume être arrondi au m³ supérieur.
Dans le cas d'une extension ou d'une annexe génératrice de 20 m² ou plus d'imperméabilisation, le calcul de la rétention devra être calculé sur la totalité des surfaces déjà imperméabilisées, c'est-à-dire tenant compte de l'imperméabilisation existante. Ce calcul s'applique également dès lors que le cumul de surface des extensions ou annexes génératives d'imperméabilisation réalisée à compter de la date d'approbation de la modification n°3 dépasse atteint ou dépasse ce seuil de 20 m².
Dans le cas de permis d'aménager, le calcul de la rétention doit obligatoirement intégrer les voies et accès communs, quel que soit leur revêtement.

Réseaux divers

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.

Schéma de principe



PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre du site

COHERENCE URBAINE ET OPERATIONNELLE

- 1 — Séquences urbaines
- Repérage et périmètre des opérations d'ensemble

CARACTERISTIQUES DU BATI

- Front bâti rythmé et structurant
- Perçée paysagère à travers le bâti
- R+2 — Nombre de niveaux maximum
- R+3 — Retrait du dernier niveau / attique
- Couture urbaine et architecturale du bâti

DESTINATION DU BÂTI

- Habitat individuel
- Habitat individuel groupé
- Hébergement à destination des séniors
- Habitat collectif
- Mixité fonctionnelle habitat + commerces et services en RdC
- Commerce / service / Equipement
- Commerce / service en lien avec le pôle santé en RDC - Bureau en étage

VOCATION DES ESPACES

- Espace / Equipement public à aménager
- Zone de stationnement paysager
- P — Stationnement enterré
- P — Stationnement en RDC du bâti / en garage
- Aménagement paysage
- Coeur d'îlot apaisé et paysager

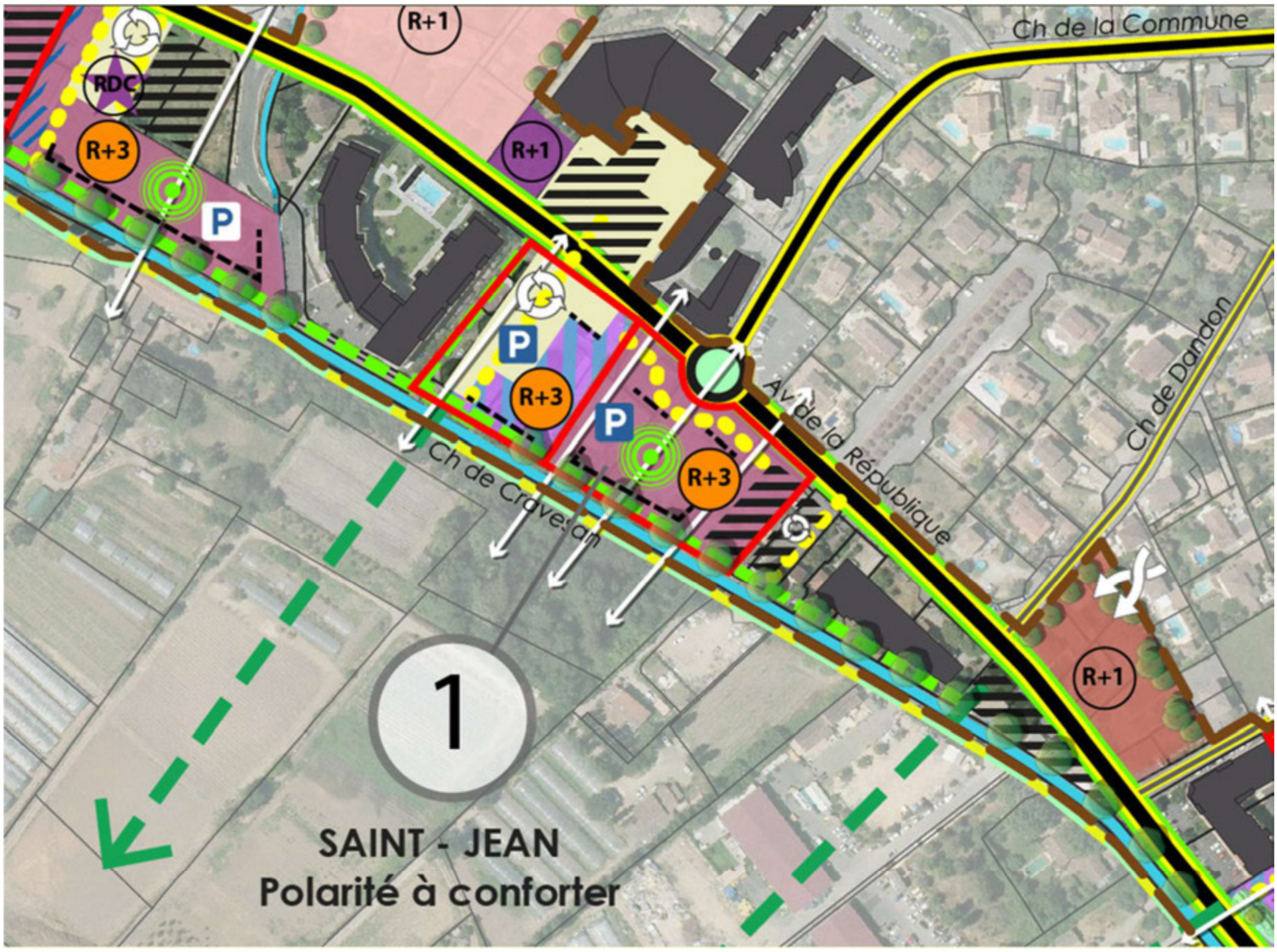
CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe de desserte principale / modes doux à conforter ou à créer
- Principe de desserte secondaire / modes doux à conforter
- Principe de voirie à étudier Espace apaisé - modes doux
- Giratoire à créer ou requalifier
- Liaison piétonne/mode doux à créer

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Principe de recul paysager pouvant contenir du stationnement largeur 15m
- Frange tampon paysagère
- Principes de préservation / confortement des vues sur le paysage lointain
- Continuités hydrauliques à préserver

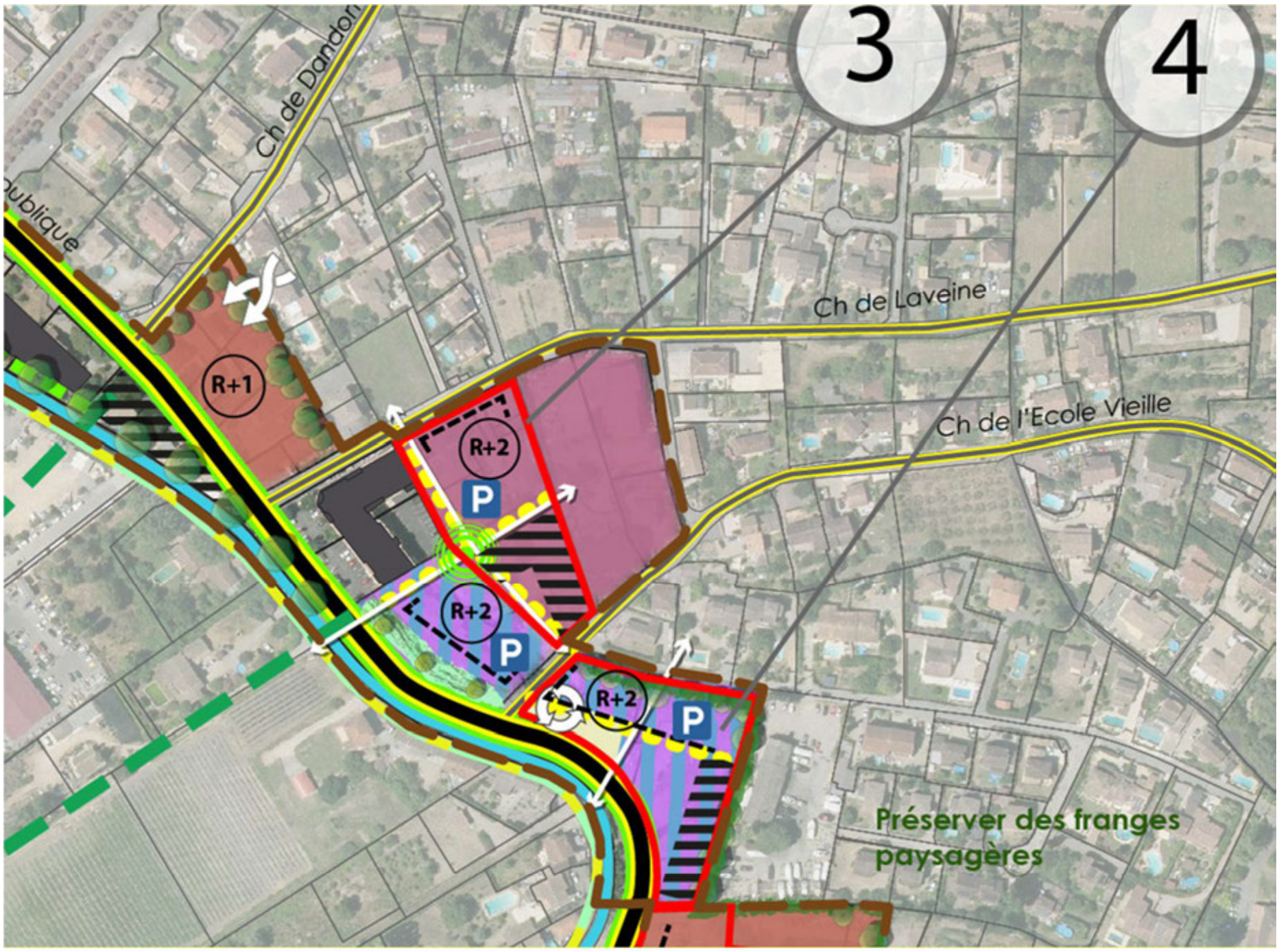
Zoom séquence urbaine n°1



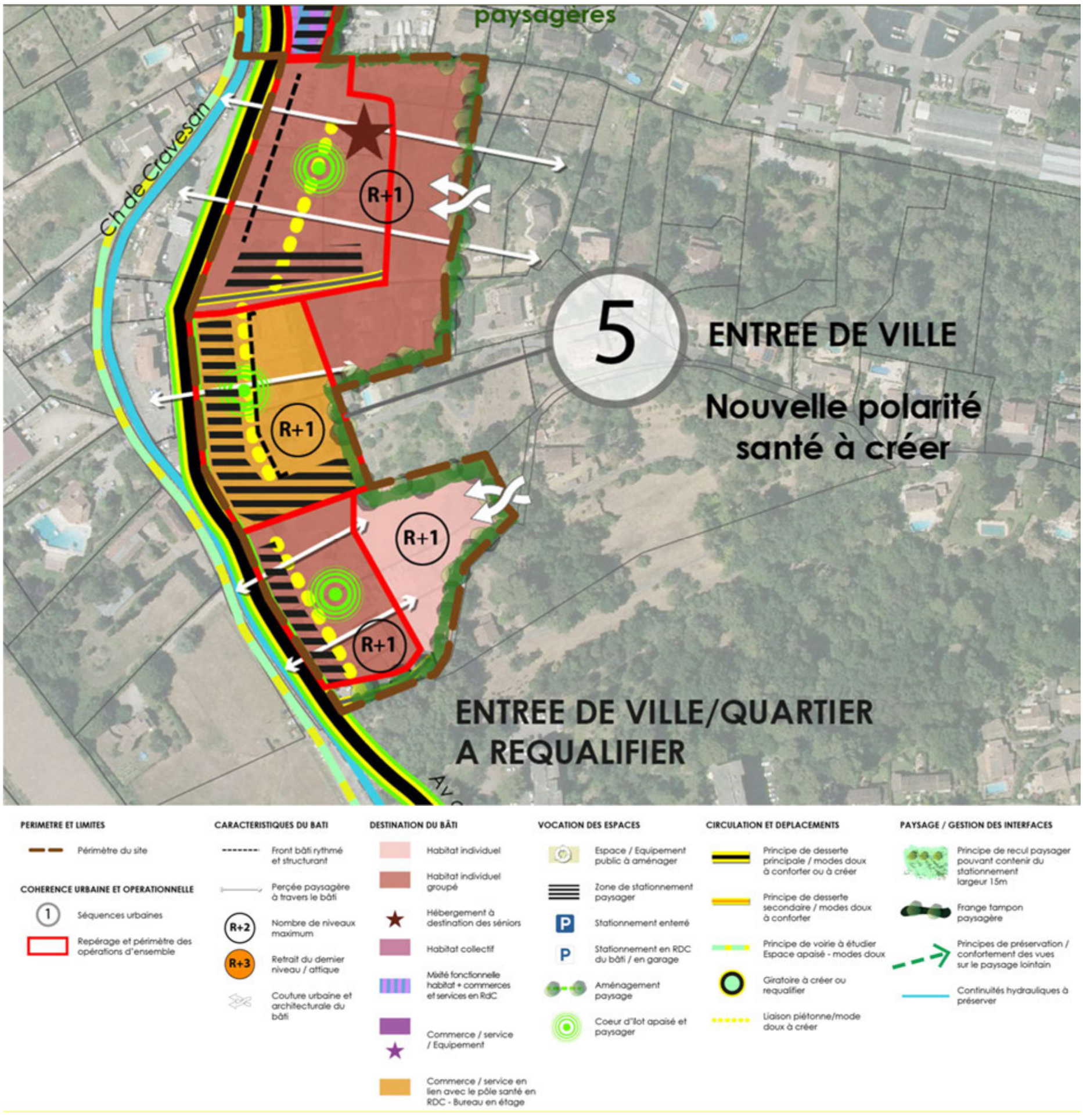
Zoom séquence urbaine n°2



Zoom séquences urbaines n°3 et 4



Zoom séquence urbaine n°5



3 LES ELEMENTS MODIFIES DANS LE REGLEMENT ECRIT

3.1 MODIFICATION LIEE A L'INTEGRATION D'UNE ZONE UO A LA PLACE DE LA SAP

a) *L'exposé des motifs*

Dans le cadre de l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation à valeur réglementaire sur le secteur de Saint-Jean, une nouvelle zone, désignée sous l'appellation UO, a été introduite au règlement écrit afin d'en préciser les dispositions applicables.

a) *Les modifications apportées au dossier de PLU*

DISPOSITIONS GÉNÉRALES
ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 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. 1. Les zones urbaines dites zones U auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 2 sont: - la zone UA délimitée par un tireté est repérée par l'indice UA au plan ; - la zone UB délimitée par un tireté est repérée par l'indice UB au plan ; - la zone UC délimitée par un tireté est repérée par l'indice UC au plan ; elle comprend un secteur UCa et un secteur UCb ; - la zone UD délimitée par un tireté est repérée par l'indice UD au plan ; elle comprend un secteur UDp ; - la zone UE délimitée par un tireté est repérée par l'indice UE au plan ; - la zone UI délimitée par un tireté est repérée par l'indice UI au plan ; - la zone UZ délimitée par un tireté est repérée par l'indice UZ au plan ; elle comprend un secteur UZa. - La zone UT délimitée par un tireté est repérée par l'indice UT au plan. - La zone UO délimitée par un tireté est repérée par l'indice UO au plan.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UO
La zone UO correspond aux secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite de « secteurs d'aménagement » valant règlement. Un secteur a été ainsi identifié sur le document graphique, conformément à l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme : OAP Saint Jean. Les prescriptions réglementaires concernant ce secteur sont reprises dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) », conformément à l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme.

3.2 MODIFICATION LIEE A LA MAITRISE DE LA CONSOMMATION FONCIERE

a) L'exposé des motifs

Un bilan de la consommation foncière réalisé en 2023 par la Commune met en évidence le dépassement des objectifs fixés par le SCoT Ouest.

En pleine conscience des enjeux liés à son foncier, la commune a engagé des échanges avec les services de la DDT et du SCoT afin d'identifier les leviers mobilisables pour réintroduire la Roquette-sur-Siagne dans une trajectoire foncière compatible avec les orientations du SCoT.

Dans le cadre de sa modification n°4, La Roquette-sur-Siagne vise à ajuster son PLU de manière à mieux encadrer les divisions parcelles de manière à optimiser l'usage du foncier.

b) Les modifications apportées au dossier de PLU

DISPOSITIONS GÉNÉRALES
ARTICLE 14 – Conditions de réalisation des divisions foncières Pour l'ensemble du territoire communal, les dispositions du règlement – notamment les règles de volumétrie et d'implantation des constructions – s'appliquent à chaque lot issu de la division du terrain d'assiette – effective ou future – et non au regard de l'ensemble du projet.

3.3 MODIFICATION LIEE AUX CLOTURES EN ZONES A ET N

a) L'exposé des motifs

La loi n°2023-54 vise à limiter l'usage des grillages dans les espaces naturels tout en protégeant la propriété privée. Elle est opposable, dans les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme.

En effet les clôtures en espace naturel sont une entrave à la libre circulation des animaux. Elles contribuent à fragmenter les habitats et détériorent les continuités écologiques déjà fragilisées.

Ainsi, de nouvelles réglementations s'imposent aux propriétaires vis-à-vis des clôtures. Ils ont jusqu'au 1er janvier 2027 pour se conformer à ces nouvelles normes, sans nuire à l'état sanitaire, aux équilibres écologiques, ou aux activités agricoles et forestières.

Tout propriétaire d'un enclos prenant la décision d'en supprimer la clôture se doit de le faire de façon à ne porter atteinte ni à l'état sanitaire, ni aux équilibres écologiques, ni aux activités agricoles du territoire. Il doit faire une demande d'autorisation auprès de la DDTM et d'informer l'administration des mesures qui sont prises préalablement à l'effacement de la clôture en vue de la régulation des populations de grand gibier contenues dans l'enclos. Par exemple, un propriétaire d'une parcelle de forêt qui doit dé-grillager doit exercer une pression de chasse sur le gibier de la parcelle avant de se mettre en conformité.

Que dit la loi:

Les nouvelles règles pour clôtures dans les zones N ou F sont les suivantes:

- hauteur: limitée à 1m20,
- élévation: à 30 cm au-dessus du sol,
- matériaux: doivent être naturels ou traditionnels,
- sécurité : les clôtures ne doivent pas être vulnérantes ou pièges pour la faune,
- conformité: les clôtures existantes doivent être mises en conformité avec le 1er janvier 2027,
- exemptions: certaines clôtures, comme celles des parcs de chiens de chasse ou des jardins ouverts au public, sont exemptées de ces normes.

Quelques exceptions sont prévues :

- parcs de chasse et élevages: clôtures des parcs de chiens de chasse et élevages équins,
- cadre scientifique: clôtures dans un contexte de recherche scientifique,
- historique et patrimoniale: clôtures avec un caractère historique ou patrimonial ,
- environnement: clôtures visant à protéger des parcelles agricoles ou de régénérations forestières,
- clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

La loi sur l'engrillagement répond à des préoccupations environnementales croissantes en réglementant l'installation de clôtures dans les zones naturelles. Elle vise à préserver les écosystèmes tout en permettant des exemptions pour des usages spécifiques. Pour les propriétaires concernés, la mise en conformité est essentielle pour éviter des sanctions et protéger la biodiversité.

b) Les modifications apportées au dossier de PLU

Zone A

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.4 Clôtures

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 30 centimètres de hauteur au-dessus de la surface du sol. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,20 mètre. Elles ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Les clôtures bordant les cours d'eau devront être légères et ajourées sur au moins deux tiers de leur surface afin de ne pas entraver l'écoulement des eaux et amovibles sur trois mètres afin de permettre un accès pour la sécurisation et l'entretien de ce dernier.

Les clôtures seront à claire-voie (poteaux + grillage à structure horizontale)~~de 2 m de~~ sur toute la hauteur. Elles devront être doublées de haies vives. Les murs de clôture en brise vue ou claustras sont formellement interdits.

~~Les clôtures opaques, brises-vues et dispositifs anti bruit ne sont autorisés que s'ils sont doublés et masqués en totalité d'une haie végétale d'une hauteur équivalent à celle de la clôture sans excéder 2 mètres.~~

~~Afin de limiter leur impact visuel :~~

- ~~les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.~~
- ~~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 (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions, sauf impossibilité technique.~~

~~Au-dessus d'un mur de soutènement existant, seules les clôtures ajourées sont autorisées.~~

~~11.5 Toitures~~

~~Dans le cas de toiture à pente, celle-ci devra être comprise entre 25 et 30%.~~

~~11.6 Autres~~

~~Pour les piscines à débordement, la hauteur entre le débordement et la margelle doit être de 15cm maximum.~~

Zone N

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.4 Clôtures

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 30 centimètres de hauteur au-dessus de la surface du sol. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,20 mètre. Elles ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Les clôtures bordant les cours d'eau devront être légères et ajourées sur au moins deux tiers de leur surface afin de ne pas entraver l'écoulement des eaux et amovibles sur trois mètres afin de permettre un accès pour la sécurisation et l'entretien de ce dernier.

Les clôtures seront à claire-voie (poteaux + grillage à structure horizontale) sur toute la hauteur. Elles devront être doublées de haies vives. Les murs de clôture en brise vue ou claustras sont formellement interdits.

~~Les clôtures opaques, brises-vues et dispositifs anti bruit ne sont autorisés que s'ils sont doublés et masqués en totalité d'une haie végétale d'une hauteur équivalent à celle de la clôture sans excéder 2 mètres.~~

~~Afin de limiter leur impact visuel :~~

- ~~les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.~~
- ~~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 (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions, sauf impossibilité technique.~~

~~Au-dessus d'un mur de soutènement existant, seules les clôtures ajourées sont autorisées.~~

3.4 MODIFICATION DES DESTINATIONS EN ZONES A ET N

a) Exposé des modifications

La commune souhaite limiter l'implantation des espaces de stockage en plein air dans les zones A et N notamment pour limiter leurs impacts environnemental, paysager et foncier.

a) Les modifications apportées au dossier de PLU

Zone A
ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
Nota : Dans les secteurs soumis à des risques naturels 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. Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites. Au titre des autres usages et affectations des sols interdites : les dépôts et stockages de toute nature en plein air.

Zone N
ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
Nota : Dans les secteurs soumis à des risques naturels 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. Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites. Au titre des autres usages et affectations des sols interdites : les dépôts et stockages de toute nature en plein air.

3.6 MODIFICATION LIEE AU POURCENTAGE DES ESPACES VERTS DANS LA ZONE A

a) *L'exposé des motifs*

La rédaction de l'article A.13 du PLU génère une confusion quant à l'interprétation du pourcentage d'espaces verts requis. Afin de garantir une plus grande clarté et d'éviter toute ambiguïté réglementaire, la commune souhaite modifier sa rédaction. Dans cette optique, des sauts de ligne sont ajoutés à la fin de chaque paragraphe, afin d'en améliorer la lisibilité.

b) *Les modifications apportées au dossier de PLU*

Zone A
ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS
Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou ensembles végétaux de grande valeur. Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation. Pour les constructions sans lien avec une exploitation agricole, les espaces laissés libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts. La surface des espaces verts doit être supérieure à 80 % de la superficie des terrains. Le parc du mas de Cravesan identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme aux documents graphiques doit être préservé. Tous les arbres de haute tige doivent être conservés. Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité. Dans le secteur Af, la surface d'espace non imperméabilisé doit être supérieure à 20%.

3.7 MODIFICATION LIEE A LA DESTINATION COMMERCIALE DANS LA ZONE UE

a) L'exposé des motifs

La commune de La Roquette-sur-Siagne souhaite adapter les règles de la zone UE afin d'y autoriser des activités commerciales, et notamment permettre l'implantation d'un restaurant au sein de la base de loisirs. Ainsi, pour rendre ce projet réalisable, la commune souhaite modifier le règlement écrit de la zone UE afin d'y intégrer la destination « commerce » de manière générale.

b) Les modifications apportées au dossier de PLU

Zone UE
ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : - les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ; - les constructions à usage d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt ; - les constructions à usage d'hébergement hôtelier ; - les constructions à usage ~~de commerces,~~ de services ; - les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UE2 ; - les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, stockage à bateaux et caravanes, etc…) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ; - les installations classées au titre de la protection de l'environnement ; - l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ; - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UE2.

3.8 MODIFICATION LIEE AUX REGLES EN MATIERE D'ENERGIE SOLAIRE

a) *L'exposé des motifs*

Jusqu'à présent, les capteurs solaires étaient interdits en raison de contraintes architecturales, paysagères ou patrimoniales au sein de la zone UA. Toutefois, dans un contexte de développement des énergies renouvelables et afin de permettre aux habitants et aux professionnels de contribuer à la production d'énergie solaire, la commune souhaite supprimer cette restriction.

b) *Les modifications apportées au dossier de PLU*

Zone UA
ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
La consommation énergétique de tout nouveau bâtiment à usage d'habitation ne doit pas dépasser le Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 diminué de 10%. Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable : l'économie de ressources (énergie, air, eau, sols…) la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution …), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...), l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition). Sont notamment recommandés : ✓ les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle ; ✓ Tous les appareils d'équipement intérieur ou extérieur (systèmes de ventilation, de climatisation, de réfrigération, de lavage, de production d'énergie ...) sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'une recherche d'intégration architecturale et qu'ils ne créent pas de nuisances pour le voisinage. ✓ Les antennes, notamment les antennes relais pour téléphonie mobile, devront faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale. Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables comme les capteurs solaires doivent s'inscrire dans l'architecture du bâtiment. ~~Sont interdits les capteurs solaires, dans un souci de préservation de l'architecture traditionnelle.~~

3.9 MODIFICATION LIEE AUX ESPACES LIBRES EN ZONES 2AU

a) *L'exposé des motifs*

Le règlement du PLU actuellement en vigueur impose, dans la zone 2AU, des exigences concernant la création d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, ainsi que des plantations. Les espaces libres de toute construction doivent obligatoirement être aménagés en espaces verts. Sauf indication contraire figurant dans les documents graphiques, la superficie des espaces verts doit représenter plus de 80 % de celle des terrains.

La commune envisage d'implanter une plateforme de stockage de déchets verts dans la zone 2AU. Afin de permettre cette installation, elle souhaite modifier le règlement écrit de cette zone qui dans sa définition actuelle ne permet pas la réalisation du projet, afin d'introduire une dérogation spécifique applicable aux projets de services publics ou d'intérêt général.

b) *Les modifications apportées au dossier de PLU*

Zone 2AU
ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS
Les espaces laissés libre de toute construction doivent être aménagés en espaces verts. Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques, la surface des espaces verts doit être supérieure à 80 % de la superficie des terrains. Pour les services publics ou d'intérêt collectif, la surface des espaces verts doit être de 30% de la surface des terrains

3.10 MODIFICATION LIEE AUX EMPLACEMENTS RESERVES

a) L'exposé des motifs

Afin d'adapter le Plan Local d'Urbanisme (PLU) aux nouveaux besoins, la commune souhaite modifier plusieurs emplacements réservés (ER):

- Evolution du périmètre de l'ER 1 : pour l'ajout d'un giratoire
- Évolution du périmètre de l'ER 12: suppression du giratoire et agrandissement du périmètre
- Évolution du périmètre de l'ER 19 : suppression du giratoire
- Évolution du périmètre de l'ER 21 : Suppression d'une partie déjà réalisée devant l'école
- Suppression de l'ER 30 : abandonnée
- Suppression de l'ER 84 : déjà réalisé
- Ajout de l'ER 64 - Création d'un équipement public secteur Clos de Siagne
- Ajout de l'ER 65 : Création d'un parking paysager

Afin d'harmoniser la liste des ER, la numérotation de ceux-ci a été mise à jour.

b) Les modifications apportées

Liste Emplacements réservés & Emplacements réservés mixité sociale - PLU en vigueur M3		
LIBELLE	Numéro	Surface en m^2
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	1	28779,84
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	1	2176,52
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	10	1589,17
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	100	960,21
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	101	2028,82
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	12	535,84
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	13	6039,00
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	14	1103,36
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	15	4445,03
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	17	1641,03

Liste Emplacements réservés & Emplacements réservés mixité sociale - PLU en vigueur M3		
LIBELLE	Numéro	Surface en m²
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	18a	5730,20
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	18b	648,04
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	19	6065,77
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	2	5188,66
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	2	4714,50
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	2	10120,68
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	2	4557,68
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	2	18640,09
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	20	2371,46
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	21	749,64
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	21	754,04
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	22	640,98
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	22bis	3440,34
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	25	1823,13

Liste Emplacements réservés & Emplacements réservés mixité sociale - PLU en vigueur M3		
LIBELLE	Numéro	Surface en m²
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	25 bis	1167,87
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	26	2574,47
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	3	8169,97
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	30	285,22
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	32	230,17
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	36	27185,35
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	36	9991,49
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	37	3025,37
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	41	166,84
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	44	1456,21
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	45	2786,34
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	46	80,06
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	47	2917,05
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	48	1593,26
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	49	4596,31
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	5	3332,57

Liste Emplacements réservés & Emplacements réservés mixité sociale - PLU en vigueur M3		
LIBELLE	Numéro	Surface en m²
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	51	532,73
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	58	9746,56
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	59	589,91
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	6	2226,23
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	60	215,93
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	61	647,29
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	63	607,27
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	64	4000,33
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	65	1488,91
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	68	1681,86
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	7	6740,87
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	7 bis	2538,35
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	70	459,25
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	73	299,96
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	75	378,01
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	76	2618,53

Liste Emplacements réservés & Emplacements réservés mixité sociale - PLU en vigueur M3		
LIBELLE	Numéro	Surface en m²
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	77	1458,52
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	78	1752,98
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	79	5817,17
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	8	3007,33
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	82a	816,86
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	82b	687,85
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	83	535,51
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	84	981,54
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	85	328,72
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	86	347,02
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	89	1625,92
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	9	769,58
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	9	386,56
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	90	235,07
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	91	1338,87
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	92	529,36

Liste Emplacements réservés & Emplacements réservés mixité sociale - PLU en vigueur M3		
LIBELLE	Numéro	Surface en m²
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	93	861,99
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	94	14870,84
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	95	602,07
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	96	1892,56
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	97	816,62
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	99	774,20
Emplacement réservé logement social/mixite sociale	MS-01	1546,00
Emplacement réservé logement social/mixite sociale	MS-02	1773,11
Emplacement réservé logement social/mixite sociale	MS-03	20448,00
Emplacement réservé logement social/mixite sociale	MS-04	20328,23
Emplacement réservé logement social/mixite sociale	MS-06	27165,27
Emplacement réservé logement social/mixite sociale	MS-07	11873,36
Emplacement réservé logement social/mixite sociale	MS-08	10920,38

Liste Emplacements réservés & Emplacements réservés mixité sociale - M4				
LIBELLE	Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface en m²
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	1	Aménagement de la RD 9	Commune	2176,52
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou	1	Aménagement de la RD 9	Commune	28333,14

Liste Emplacements réservés & Emplacements réservés mixité sociale - M4				
LIBELLE	Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface en m²
chemins piétonniers				
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	10	Aménagement entre la RD9 et l'ER25	Commune	1099,34
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	11	Aménagement du chemin de l'Ecole Vieille	Commune	6039
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	12	Aménagement l'impasse Laveine	Commune	1103,36
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	13	Aménagement du chemin du Moulin	Commune	4445,03
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	14	Aménagement de la RD 409 de CANNES La BOCCA au giratoire, à l'entrée du Vieux Village	Commune	10120,68
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	15a	Aménagement du chemin des Bastides	Commune	5730,2
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	15b	Desserte voie incendie	Commune	648,04
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou	16	Aménagement du chemin de la Bastidasse	Commune	5565,34

Liste Emplacements réservés & Emplacements réservés mixité sociale - M4				
LIBELLE	Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface en m²
chemins piétonniers				
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	17	Aménagement du chemin de la Fontaine	Commune	2371,46
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	18	Création d'une voie de désenclavement des secteurs du Rouret et du Cros à partir de la RD 9 jusqu'au chemin des Roques	Commune	749,64
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	19	Création d'une voie avec intégration paysagère pour les modes doux	Commune	640,98
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	19bis	Création d'une voie avec intégration paysagère pour les modes doux	Commune	3440,34
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	2	Aménagement de la RD 409 de CANNES La BOCCA au giratoire, à l'entrée du Vieux Village	Département	5188,66
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	2	Aménagement de la RD 409 de CANNES La BOCCA au giratoire, à l'entrée du Vieux Village	Commune	4714,5
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	2	Aménagement de la RD 409 de CANNES La BOCCA au giratoire, à l'entrée du Vieux Village	Commune	4557,68
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou	2	Aménagement de la RD 409 de CANNES La BOCCA au giratoire, à l'entrée du Vieux Village	Commune	18640,09

Liste Emplacements réservés & Emplacements réservés mixité sociale - M4				
LIBELLE	Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface en m²
chemins piétonniers				
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	20	Aménagement d'une voie de desserte de part et d'autre du vallon entre la RD9 et le Béal, et à 5,50 m de plate- forme le long du Béal	Commune	1823,13
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	20bis	Création d'un cheminement pour les modes doux	Commune	1167,87
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	21	Aménagement de l'impasse du Moulin avec aire de retournement et prolongement par chemin piéton le long du vallon de Coudouron jusqu'en limite de commune	Commune	2574,47
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	22	Création d'un chemin piétonnier depuis la traverse de Laveine	Commune	230,17
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	23	Création d'une nouvelle liaison intercommunale de la Siagne Section AS Section AT et son bassin	Département	27185,35
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	23	Création d'une nouvelle liaison intercommunale de la Siagne Section AS Section AT et son bassin	Département	9991,49
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	24	Aménagement du chemin de la Caillenque et l'aire de retournement	Commune	1641,03
Emplacement réservé pour équipements,	24	Aménagement d'un carrefour à l'entrée du village	Commune	3025,37

Liste Emplacements réservés & Emplacements réservés mixité sociale - M4				
LIBELLE	Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface en m²
voiries ou chemins piétonniers				
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	25	Création d'un abri poubelles	Commune	166,84
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	26	Elargissement du chemin des Gourguettes	Commune	1456,21
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	27	Elargissement du chemin de Pourcel	Commune	2786,34
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	28	Création d'un chemin piéton au village	Commune	80,06
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	29	Aménagement d'un carrefour sur la RD9	Commune	2917,05
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	3	Aménagement de la RD 709	Commune	8096,78
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	30	Constructions nécessaires au fonctionnement des services municipaux	Commune	1593,26
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou	31	Création d'une voie entre le pont de Saint Jean et Pégomas	Commune	4596,31

Liste Emplacements réservés & Emplacements réservés mixité sociale - M4				
LIBELLE	Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface en m²
chemins piétonniers				
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	32	Création d'une bâche pour défense incendie	Commune	532,73
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	33	Création d'un vallon à Cravesan	Commune	9746,56
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	34	Création d'un accès pour désenclavement d'une propriété communale	Commune	589,91
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	35	Création d'une aire de stationnement	Commune	215,93
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	36	Création d'un carrefour giratoire RD409/chemin des Bastides	Commune	647,29
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	37	Aménagement d'une voie communale sur chemin existant	Commune	607,27
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	38	Création d'un équipement public à usage de jeux de boules et parking public paysager	Commune	3163,94
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou	39	Création d'une voie communale entre le chemin des Roques et le chemin de Meayne	Commune	1488,91

Liste Emplacements réservés & Emplacements réservés mixité sociale - M4				
LIBELLE	Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface en m²
chemins piétonniers				
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	4	Aménagement du chemin des Cassiers et liaison à créer avec le domaine des Canebiers.	Commune	3332,57
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	40	Extension des services techniques (parcelle n°141)	Commune	1681,86
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	41	Aménagement de l'accès au parking et d'un espace public autour du lavoir	Commune	459,25
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	42	Extension des bâtiments publics	Commune	299,96
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	43	Desserte école	Commune	378,01
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	44	Aire d'accueil pour gens du voyage	Commune	2618,53
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	45	Cheminement piéton	Commune	1458,52
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou	46	Création d'un équipement public (Nord école du village)	Commune	1752,98

Liste Emplacements réservés & Emplacements réservés mixité sociale - M4				
LIBELLE	Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface en m²
chemins piétonniers				
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	47	Aménagement d'une coulée verte et ses équipements associés	Commune	5817,17
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	48a	Aménagement d'un giratoire (RD409 / Floribondas)	Commune	816,86
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	48b	Aménagement d'un giratoire (RD409)	Commune	687,85
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	49	Aménagement d'une voie d'accès à la coulée verte	Commune	535,51
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	5	Aménagement du chemin des Muls	Commune	2226,23
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	50	Création d'un cheminement piétonnier	Commune	328,72
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	51	Création d'un jardin public	Commune	347,02
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou	52	Aménagement d'un giratoire	Département	1625,92

Liste Emplacements réservés & Emplacements réservés mixité sociale - M4				
LIBELLE	Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface en m²
chemins piétonniers				
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	53	Création d'une aire de stationnement de 5m de largeur (Le Feragnon)	Commune	235,07
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	54	Aménagement d'un sentier pédestre / chemin piéton	Commune	1338,87
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	55	Création d'un cheminement piétonnier et accès à l'Aire d'accueil des gens du voyage	Commune	529,36
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	56	Création d'un équipement public (Toussan)	Commune	861,99
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	57	Création d'un équipement public (pour le lac)	Commune	14870,84
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	58	Création d'un accès piéton du Béal / les Prés neufs au lac	Commune	602,07
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	59	Création d'un accès au lac depuis la RD9 (Toussan)	Commune	1892,56
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou	6	Aménagement du chemin des Roques de la RD 9 jusqu'au prolongement par l'ER 7 bis	Commune	6740,87

Liste Emplacements réservés & Emplacements réservés mixité sociale - M4				
LIBELLE	Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface en m²
chemins piétonniers				
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	60	Création d'un cheminement piétonnier entre chemin de Pourcel et la RD9	Commune	816,62
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	61	Création d'un cheminement piétonnier entre le chemin de la Caillenque et Barbéas	Commune	774,2
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	62	Création d'un cheminement piétonnier le long de La Petite Frayère, passage de réseaux et entretien des berges (8m de l'axe du lit)	Commune	960,21
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	63	Création d'un cheminement piétonnier entre Mougins et le chemin de la Bastidasse (le village)	Commune	2028,82
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	64	Création d'un équipement public secteur Clos de Siagne	Commune	883,92
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	65	Parking paysager	Commune	1148,44
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	6bis	Aménagement du chemin des Roques de Canebiers jusqu'à la RD 409	Commune	2538,35
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou	7	Aménagement du chemin de traverse de Méayne	Commune	3007,33

Liste Emplacements réservés & Emplacements réservés mixité sociale - M4				
LIBELLE	Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface en m²
chemins piétonniers				
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	8	Aménagement du chemin de Méayne	Commune	769,58
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	8	Aménagement du chemin de Méayne	Commune	386,56
Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers	9	Aménagement du chemin de la Vignasse	Commune	1589,17
Emplacement réservé logement social/mixite sociale	MS-01			1546
Emplacement réservé logement social/mixite sociale	MS-02			4219,7
Emplacement réservé logement social/mixite sociale	MS-03			20448
Emplacement réservé logement social/mixite sociale	MS-04			20328,23
Emplacement réservé logement social/mixite sociale	MS-06			27165,27
Emplacement réservé logement social/mixite sociale	MS-07			11873,36
Emplacement réservé logement social/mixite sociale	MS-08			10920,38

4 MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

4.1 MODIFICATION LIEE AU REMPLACEMENT DE LA SAP PAR UN PERIMETRE D'OAP

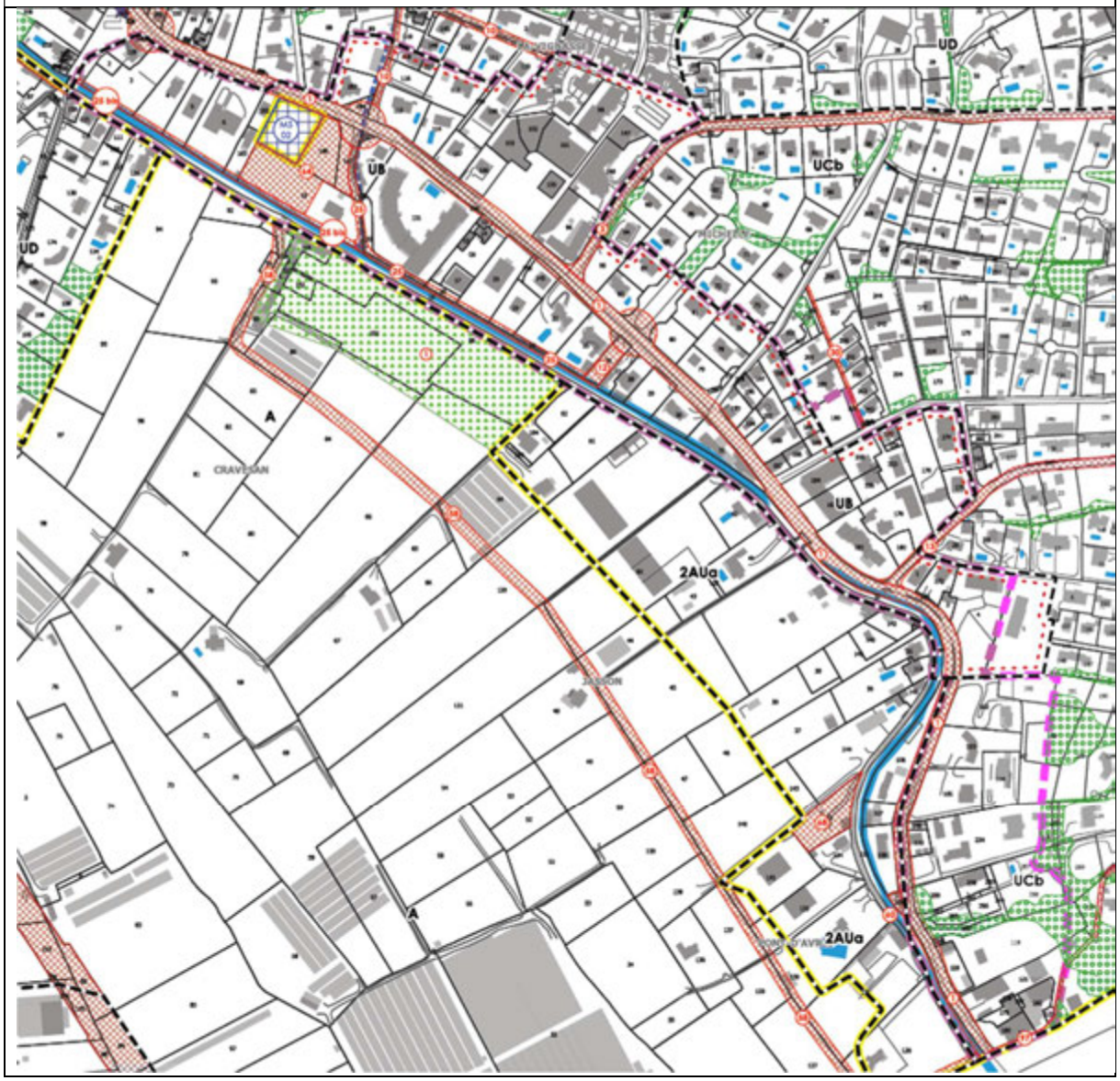
a) L'exposé des motifs

Dans le cadre de l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation à valeur réglementaire sur le secteur de Saint-Jean, une nouvelle zone, désignée sous l'appellation UO, a été introduite au règlement graphique afin d'en préciser le périmètre.

Lors du passage de la SAP en OAP, un secteur a été sorti du périmètre de la SAP et est devenu une zone UB car son emprise n'était pas pertinente pour porter une opération d'aménagement.

b) Les modifications apportées au dossier de PLU

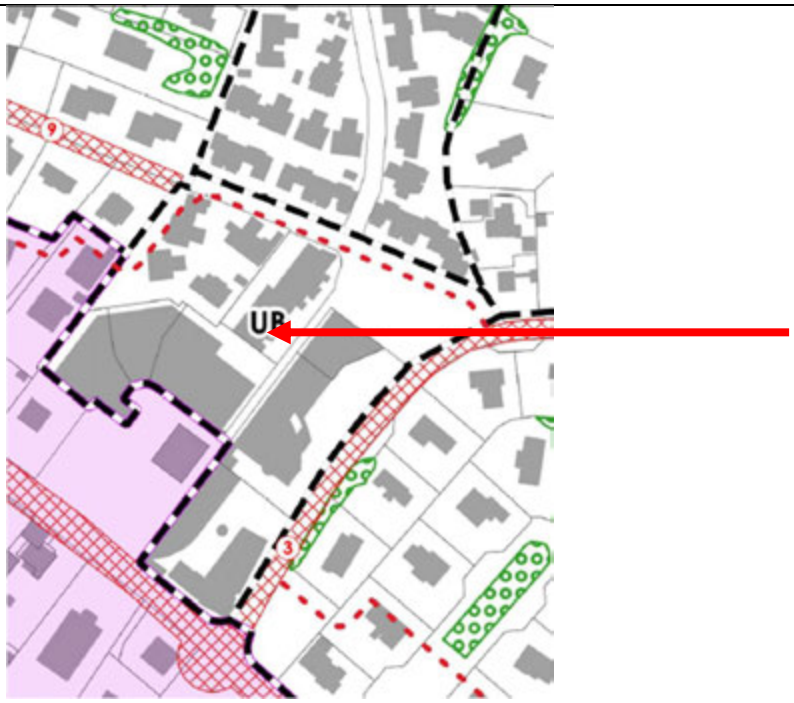
Périmètre de la SAP - Avant



Périmètre de la zone UO - Après



Périmètre de la zone UB - Après



4.2 MODIFICATION LIEE AUX EMPLACEMENTS RESERVES

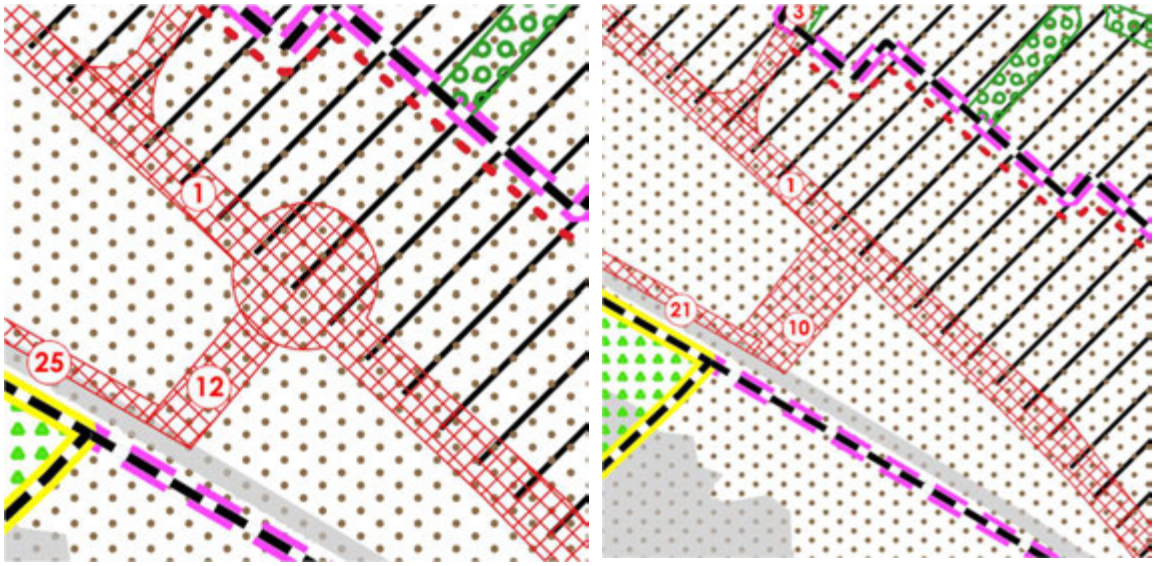
a) L'exposé des motifs

La commune souhaite modifier plusieurs emplacements réservés :

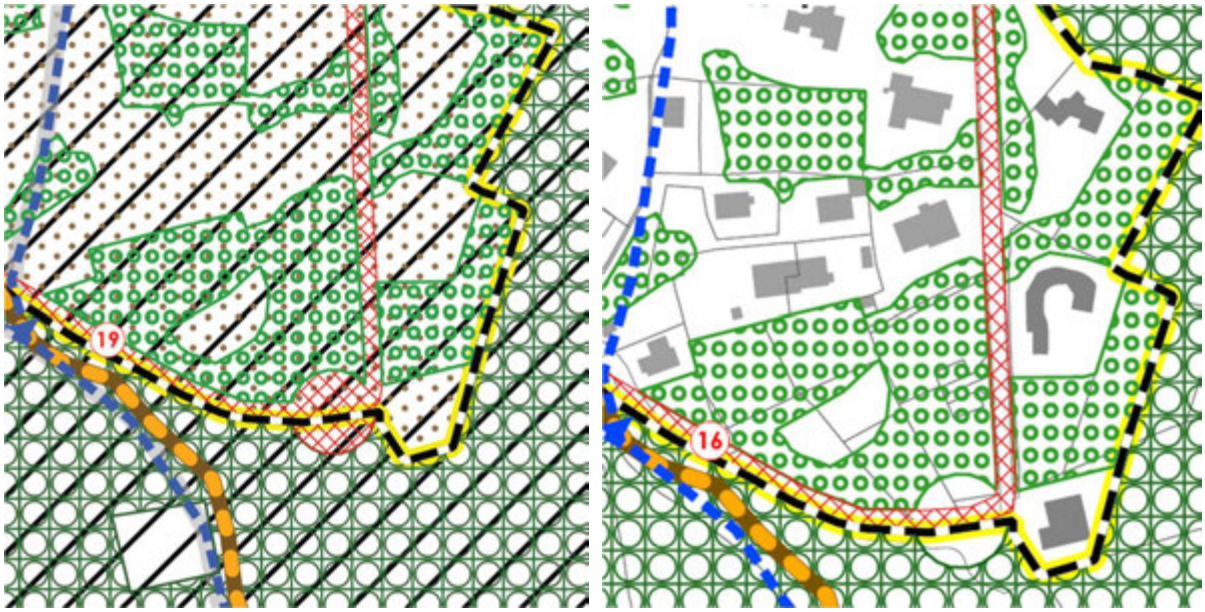
- Evolution du périmètre de l'ER 1 : pour l'ajout d'un giratoire
- Évolution du périmètre de l'ER 12: suppression du giratoire et agrandissement du périmètre
- Évolution du périmètre de l'ER 19 : suppression du giratoire
- Évolution du périmètre de l'ER 21 : Suppression d'une partie déjà réalisée devant l'école
- Suppression de l'ER 30 : abandonné
- Suppression de l'ER 84 : abandonné
- Evolution de l'ER 64 en ER 38 : création d'un équipement public à usage de jeux de boules et parking public paysager
- Ajout de l'ER 64 - Création d'un équipement public secteur Clos de Siagne
- Ajout de l'ER 65 : Création d'un parking paysager

b) Les modifications apportées au dossier de PLU

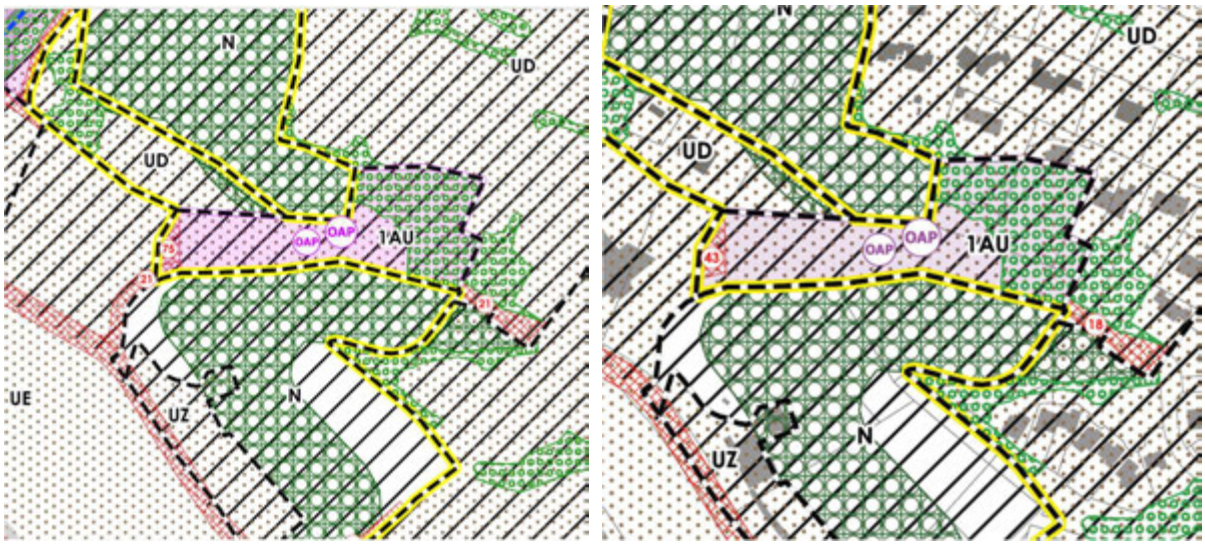
PLU en vigueur | **PLU modifié**



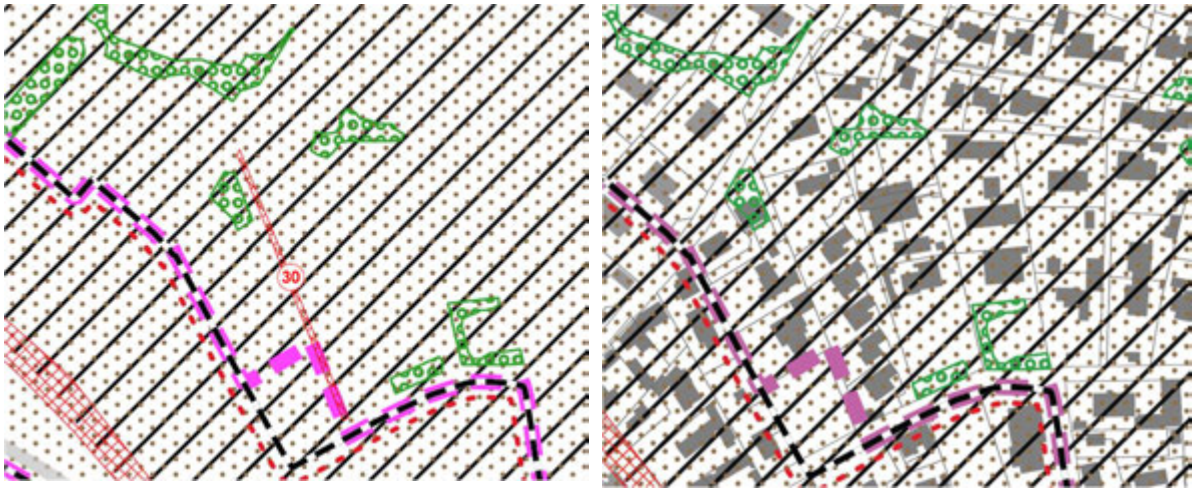
Évolution du périmètre de l'ER n°12 : suppression du giratoire et agrandissement du périmètre



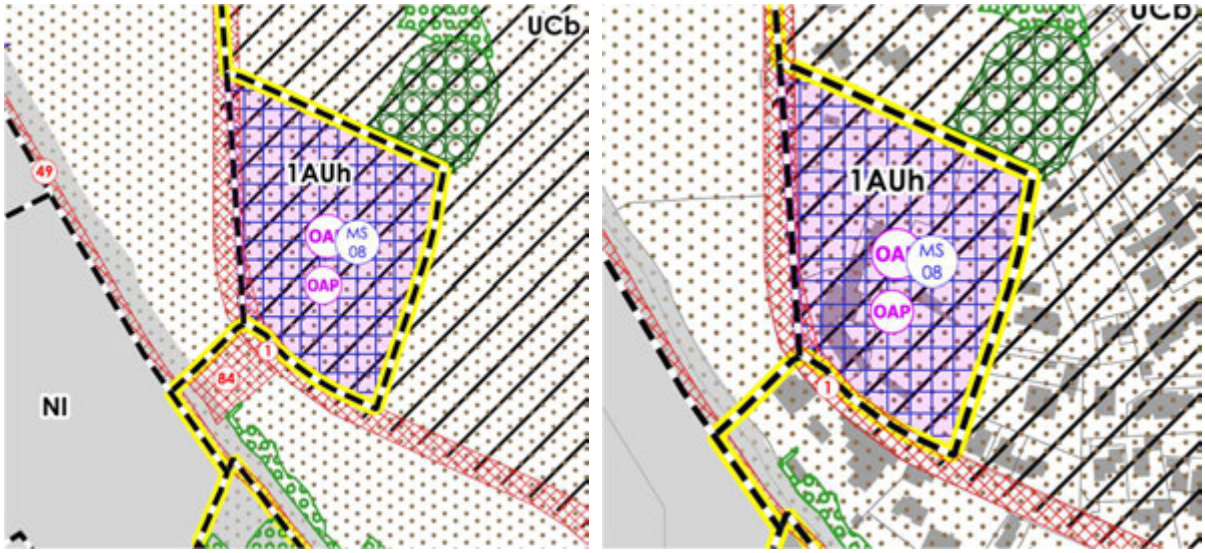
Évolution du périmètre de l'ER n°19 : suppression du giratoire



Évolution ER n°21 : Suppression d'une partie déjà réalisée devant l'école



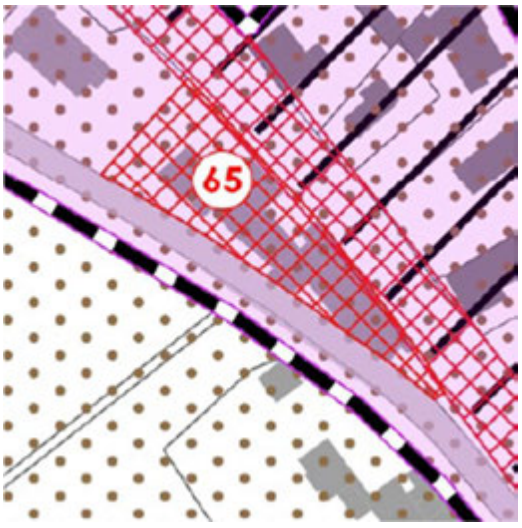
Suppression de l'ER n°30



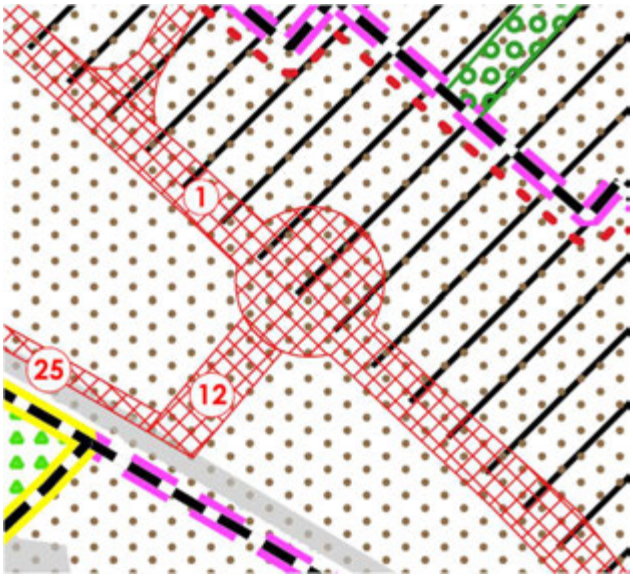
Suppression de l'ER n°84



Ajout de l'ER 64 - Création d'un équipement public secteur Clos de Siagne
La création de l'Emprise Réglementaire n°64 s'inscrit dans une volonté de renforcer l'offre d'équipements publics à l'échelle du quartier du Clos de Siagne.



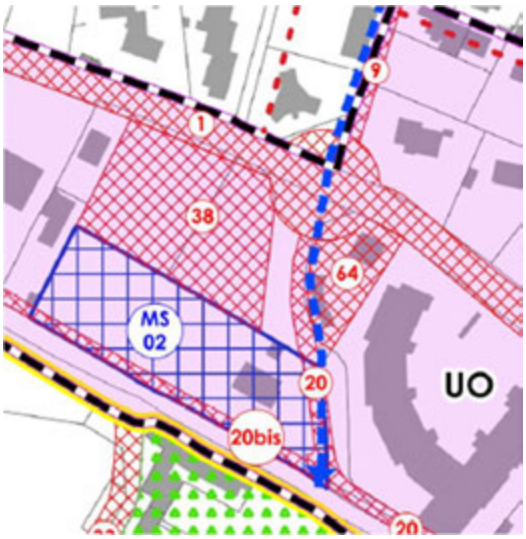
Ajout de l'ER 65 : Création d'un parking paysager





Évolution du périmètre de l'ER n°1 : ajout d'un giratoire





Evolution de l'ER 64 en ER 38 : création d'un équipement public à usage de jeux de boules et parking public paysager

4.3 MODIFICATION LIEE AUX SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

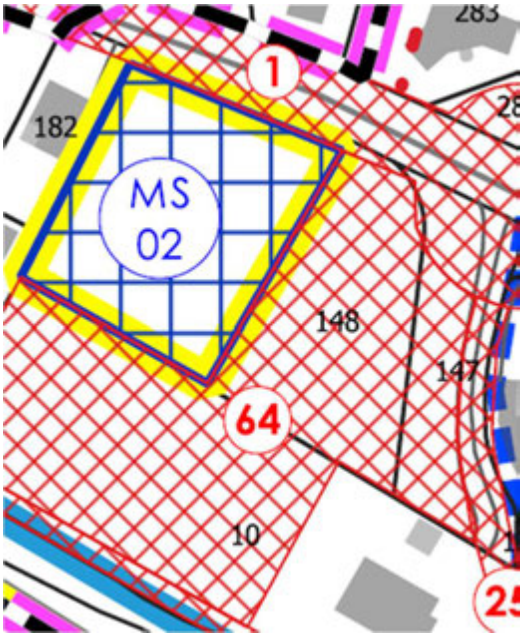
a) Exposé des motifs

Les études menées sur le secteur Saint Jean ont mis en exergue la pertinence de décaler la servitude de mixité sociale MS02.

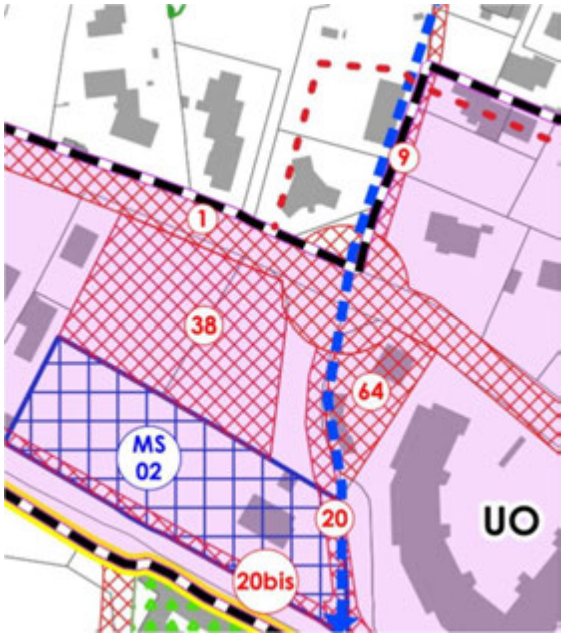
Le projet prévoit d'intégrer le périmètre de la servitude de mixité sociale, actuellement localisé sur une zone boisée, à un emplacement destiné à l'implantation d'un équipement public. La parcelle classée en espace vert sera conservée. Le renouvellement urbain sera réalisé uniquement sur la parcelle située en arrière.

b) Les modifications apportées au dossier de PLU

PLU en vigueur



PLU modifié



5 LES ELEMENTS MODIFIES DU TABLEAU DES SURFACES

a) *L'exposé des motifs*

L'ensemble des évolutions porté par cette procédure de modification induit l'évolution des surfaces des zones.

b) *Les modifications apportées au dossier de PLU*

PLU en vigueur M3			PLU en projet M4			Différenciel
LIBELLE	**Surface en m²**	**Surface en ha**	**LIBELLE**	**Surface en m²**	**Surface en ha**	
1AU	10 345,80	1,03	1AU	10 345,80	1,03	0,00
1AUh	68 585,07	6,86	1AUh	68 585,00	6,86	0,00
1AUt	72 047,69	7,20	1AUt	72 047,70	7,20	0,00
2AUa	82 716,78	8,27	2AUa	82 719,30	8,27	0,00
2AUh	42 323,30	4,23	2AUh	42 323,30	4,23	0,00
A	1 346 634,86	134,66	A	1 346 634,90	134,66	0,00
Af	22 990,86	2,30	Af	22 990,90	2,30	0,00
N	1 836 683,50	183,67	N	1 836 683,40	183,67	0,00
NI	27 993,37	2,80	NI	27 993,40	2,80	0,00
UA	16 612,16	1,66	UA	16 612,20	1,66	0,00
UB	150 128,17	15,01	UB	37 207,50	3,72	-11,29
UCa	79 989,80	8,00	UCa	79 992,10	8,00	0,00
UCb	983 525,39	98,35	UCb	958 591,50	95,86	-2,49
UCc	27 806,09	2,78	UCc	27 806,10	2,78	0,00
UD	455 456,97	45,55	UD	455 457,00	45,55	0,00
UDp1	16 770,05	1,68	UDp1	16 770,00	1,68	0,00
UDp2	737 331,21	73,73	UDp2	737 331,20	73,73	0,00
UE	81 306,85	8,13	UE	81 306,80	8,13	0,00
UI	102 052,80	10,21	UI	102 052,80	10,21	0,00
UZ	56 935,87	5,69	UO	137 851,90	13,79	8,09
UZa	2 614,61	0,26	UZ	56 935,80	5,69	5,43
			UZa	2 614,60	0,26	0,26
	6 220 851,20	**622,09**		**6 220 853,20**	**622,09**	

6 LES ELEMENTS MODIFIES DES ANNEXES

a) L'exposé des motifs

La commune a recensé 4 annexes appelant à compléter les annexes du PLU en vigueur :
Il s'agit des annexes 1, 2 et 3 du RLP et de l'état parcellaire chemin des Cassiers.

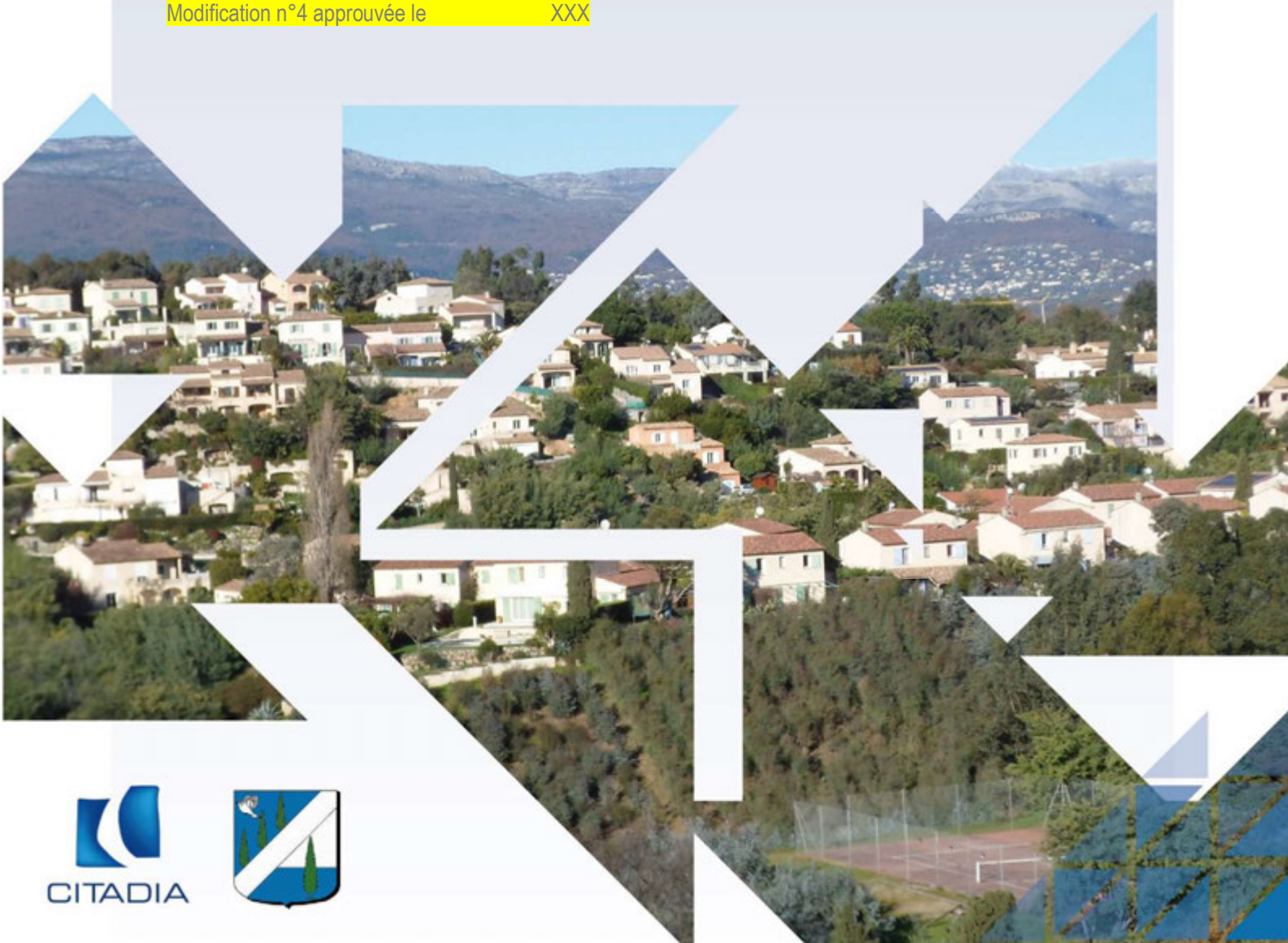
PLU

La Roquette-sur-Siagne

4

REGLEMENT & LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

PLU approuvé le	27/07/2017
Modification simplifiée n°1 approuvée le	23/08/2018
Modification n°1 approuvée le	16/01/2020
Modification n°2 approuvée le	30/03/2021
Déclaration de Projet n°1 approuvée le	01/09/2022
Modification n°3 approuvée le	01/09/2022
Modification n°4 approuvée le	XXX



CITADIA

SOMMAIRE

..... 1
SOMMAIRE 2
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES 3
CHAPITRE 2 : LES ZONES URBAINES 28
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 28
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 35
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD 52
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 61
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI 66
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ 73
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT 80
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UO 87
CHAPITRE 3 : LES ZONES A URBANISER 88
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU 88
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU 97
CHAPITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES 104
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 104
CHAPITRE 5 : LES ZONES NATURELLES 110
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 110
CHAPITRE 7 : ANNEXE AU REGLEMENT DE LA ZONE A 116
CHAPITRE 8 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES 117
ANNEXE : NUANCIERS 120
ANNEXE : HAIES VEGETALES ARTIFICIELLES 124
ANNEXE : LISTE DES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE 125

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

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

Nota Bene : le Plan Local d'Urbanisme ayant été prescrit avant l'entrée en vigueur au 1er janvier 2016 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, celui-ci n'est pas intégralement concerné par la recodification du Code de l'urbanisme. Au titre de l'article 12 du décret précité, les dispositions des articles R123-1 à R123-14 demeurent applicables dans leur écriture préalable au 1er janvier 2016.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de La Roquette sur Siagne.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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.

1. **Les zones urbaines** dites zones U auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 2 sont:
   - la zone UA délimitée par un tireté est repérée par l'indice UA au plan ;
   - la zone UB délimitée par un tireté est repérée par l'indice UB au plan ;
   - la zone UC délimitée par un tireté est repérée par l'indice UC au plan ; elle comprend un secteur UCa et un secteur UCb ;
   - la zone UD délimitée par un tireté est repérée par l'indice UD au plan ; elle comprend un secteur UDp ;
   - la zone UE délimitée par un tireté est repérée par l'indice UE au plan ;
   - la zone UI délimitée par un tireté est repérée par l'indice UI au plan ;
   - la zone UZ délimitée par un tireté est repérée par l'indice UZ au plan ; elle comprend un secteur UZa.
   - La zone UT délimitée par un tireté est repérée par l'indice UT au plan.
   - la zone UO délimitée par un tireté est repérée par l'indice UO au plan.
   -

2. **Les zones à urbaniser** dites zones AU auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 3 sont :
   - la zone 1AU, délimitée par des tirets, est repérée par l'indice 1AU au plan ; elle comprend les secteurs 1AUh et 1AUt.
   - la zone 2AU, délimitée par des tirets, est repérée par l'indice 2AU au plan ; elle comprend les secteurs 2AUa et 2AUh.

3. **Les zones agricoles**, dites zones A, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 4 :
   - la zone A délimitée par un tireté est repérée par l'indice A au plan elle comprend un STECAL Af; ;

4. **Les zones naturelles**, dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 5 sont :
   - la zone N délimitée par un tireté est repérée par l'indice N au plan. Elle comprend le secteur Nl.

5. Les documents graphiques comportent également :
   - des terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
   - des éléments patrimoniaux bâtis ou végétaux identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 ;

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- des espaces verts protégés définis au titre de l'article L151-23 pour des motifs d'ordre paysagers ;
- les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- des servitudes définies à l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme concernant la réalisation des objectifs de mixité sociale(MS) et concernant la localisation probable d'un espace public (PEP) ;
- les pistes DFCI ;
- un périmètre d'application d'une norme de réalisation de mixité sociale applicable aux programmes de logements au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme ;
- les périmètres des secteurs concernés par un risque naturel (inondation-incendie) ;
- des zones non aedificandi* ;

ARTICLE 3 – OPPOSITION A L'ARTICLE R123-10-1

L'article R123-10-1 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 s'oppose à ce principe dans toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme à l'exception des secteurs de projets concernés par l'application d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 4 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE ET A L'HABITAT

Au titre de l'article L151-15 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 ».

Les périmètres d'application d'une norme de réalisation de mixité sociale applicable aux programmes de logement, sont portés aux documents graphiques. Ils sont repérés par un liseré jaune. Il s'agit des zones : UA, UB, UC, UD, 1AU et 2AU.

Pour tout programme de logements :
- compris entre 200 à 500 m² et composés d'au moins 3 logements, il sera exigé 30% de logements sociaux ;
- compris entre 501 à 1000 m² et composés d'au moins 3 logements, il sera exigé 40% de logements sociaux ;
- supérieur à 1001 m² et composés d'au moins 3 logements, il sera exigé 50% de logements sociaux.

A titre indicatif un seuil maximal de 20% est fixé pour les logements PSLA et BRS.

Dans la zone 1AUh relative à l'OAP village, ces dispositions s'appliquent à l'échelle globale du projet d'aménagement, et non à l'échelle de chaque programme de logements.

Pour le calcul du nombre de logements sociaux réglementairement exigé, il convient d'arrondir :

- au nombre supérieur de manière systématique dès que 30% de logements sociaux sont exigés

Exemple : une opération comprenant 23 logements pour une surface de plancher globale supérieure à 1001 m² devra comprendre un nombre de logements sociaux défini selon le calcul suivant :23 x 0,50 = 11,5
Il convient d'arrondir à l'unité supérieure, soit 12 logements.

Au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme :
« 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****. »*

Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame hachurée bleue et un numéro. Ce numéro renvoie à la liste qui figure ci-dessous.

La servitude est levée après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis ci-dessus, soit par cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements conventionnés à un des organismes mentionnés à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation.

N°	Localisation	Zone PLU	Superficie	Programme de logements
MS-01	Chemin des Roques	UCb	1 546 m²	Réalisation d'opération d'habitat dont la part réservée aux logements conventionné est fixée à 100% des logements **(50% minimum de PLAI)**
MS-02	RD 9	UB	1 787 m²	Opération d'habitat dont la part réservée au logement social est de 50% des logements
MS-03	Chemin de Meaynes	2AUh	20 408 m²	Opération d'habitat dont la part réservée au logement social est de 40% des logements
MS-04	Chemin de Meaynes	2AUh	20 320 m²	Opération d'habitat dont la part réservée au logement social est de 40% des logements
MS-06	Extension ouest village	1AUh	27 304 m²	Opération d'habitat dont la part réservée au logement social est de 40% des logements
MS-07	Entrée Ouest commune – St Louis	UB	11 941 m²	Opération d'habitat dont la part réservée au logement social est de 60% des logements
MS-08	Panoramic	1AUh	10 913 m²	Opération d'habitat dont la part réservée au logement social est de 50% des logements

Typologie de logements sociaux à produire

Dans ces différents périmètres et emplacements réservés pour mixité sociale, la répartition des logements sociaux doit respecter celle fixée par le Programme Local de l'Habitat ou, à défaut, permettre de produire du logement social de type PLAI et de PLUS.

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EMPLACEMENTS RESERVES POUR VOIES ET OUVRAGES PUBLICS

Sans objet

ARTICLE 6 – REGLES COMMUNES & MODALITES D'APPLICATION DES REGLES

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 constructions avoisinantes.

Règles communes & Modalités d'applications des règles des articles 3

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les constructions contiguës au Domaine Public Départemental devront également respecter les dispositions définies dans le Règlement Départemental de Voirie des Alpes-Maritimes, relatives aux marges de recul (plantations, constructions excavation et exhaussements…) et en matière de gestion des eaux pluviales. Celui-ci est annexé au PLU.

Les accès aux équipements de Défense de la Forêt contre l'incendie (pistes, poteaux incendies, citernes doivent être maintenus libres.

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

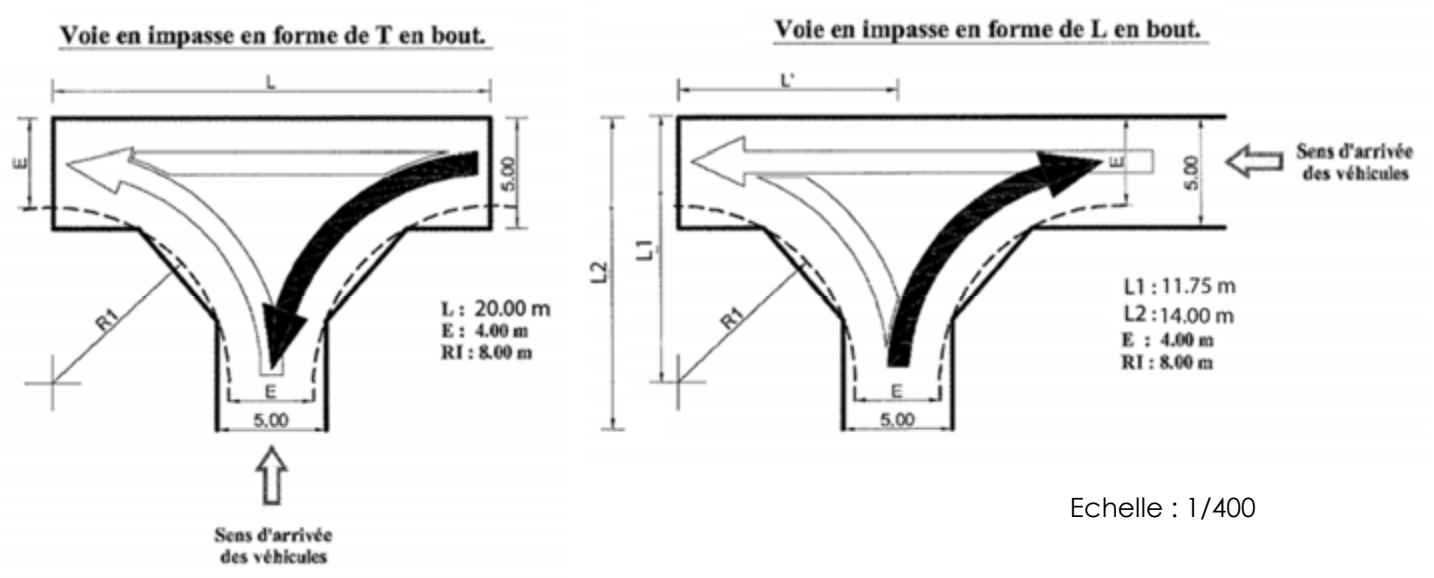
Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut donc être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic...

Les voies de desserte 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 nettoiement et permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Il convient d'éviter les impasses. Le cas échéant, 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. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

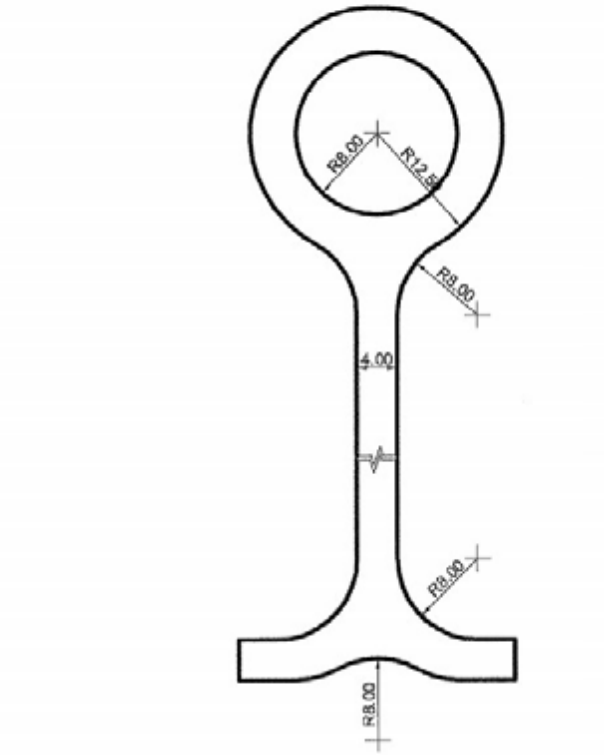
Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

Les aires de retournement et de stationnement devront être conformes aux recommandations du SDIS (schémas ci-dessous).



Echelle : 1/400

Voie en impasse avec rond point en bout.



NB : les largeurs de voies indiquées dans ces schémas le sont à titre d'exemple. Elles ne se substituent pas aux dispositions des articles 3 du règlement de la zone considérée.

Règles communes & Modalités d'applications des règles des articles 4

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol. Lorsque le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et/ou d'assainissement est requis, celui-ci peut s'effectuer via un réseau privé entre la construction ou l'installation à raccorder et le réseau public existant.

Les dispositions des articles 4 de chaque règlement de zone relatives aux réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement s'appliquent à toutes constructions, occupations ou utilisations du sol, qui requièrent une alimentation en eau, assainissement et électricité.

Peuvent, en conséquence, être dispensés d'une alimentation en eau potable, certains locaux annexes, tels que garages, abris de jardin, bâtiment exclusif de stockage et ce, à condition que le bâtiment principal soit situé à proximité d'une alimentation en eau potable.

Les dispositions des articles 4 de chaque règlement de zone ne s'appliquent pas aux extensions et travaux réalisés sur des constructions existantes, dès lors que ces dernières sont conformes à ces dispositions et à la condition que les extensions et travaux projetés ne génèrent pas de besoin supplémentaire par rapport à l'usage initial.

Lorsque le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et/ou d'assainissement est requis, celui-ci peut s'effectuer via un réseau privé entre la construction ou l'installation à raccorder et le réseau public existant.

Les constructions contiguës au Domaine Public Départemental devront également respecter les dispositions définies dans le Règlement Départemental de Voirie des Alpes-Maritimes,

relatives aux marges de recul (plantations, constructions excavation et exhaussements…) et en matière de gestion des eaux pluviales. Celui-ci est annexé au PLU.

Règles communes & Modalités d'applications des règles des articles 6
Les articles 6 concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, ou d'une emprise publique.
Les règles de recul fixées aux articles 6 ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum)
- aux clôtures et murs de soutènement ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées aux articles 6 des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

Les constructions contiguës au Domaine Public Départemental devront également respecter les dispositions définies dans le Règlement Départemental de Voirie des Alpes-Maritimes, relatives aux marges de recul (plantations, constructions excavation et exhaussements…) et en matière de gestion des eaux pluviales. Celui-ci est annexé au PLU.

Règles communes & Modalités d'applications des règles des articles 7
Les articles 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) des différentes zones ne s'appliquent pas :

- aux clôtures et murs de soutènement ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications ;
- aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum).

Nonobstant les dispositions du présent règlement, 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 ;
- qui visent à améliorer l'isolation thermique du bâtiment par l'extérieur.
- qui permettent l'utilisation des énergies renouvelables.

Les extensions dans les cas clairement définis dans le règlement sont également autorisées. Il en est de même pour les annexes qui respectent les dispositions règlementaires de la zone.

Modalités d'applications des règles des articles 8
La distance précisée aux articles 8 (implantation entre deux constructions) des différentes zones s'appliquent au nu des façades sauf lorsque :

- le débord de toiture mesure plus de 40 cm ;
- des saillies d'une largeur d'au moins 80 cm m sont présentes en façade.

Auquel cas, la distance est mesurée par rapport à la projection verticale au sol de ces éléments.

Ne sont pas compatibilisés dans le calcul de cette distance :

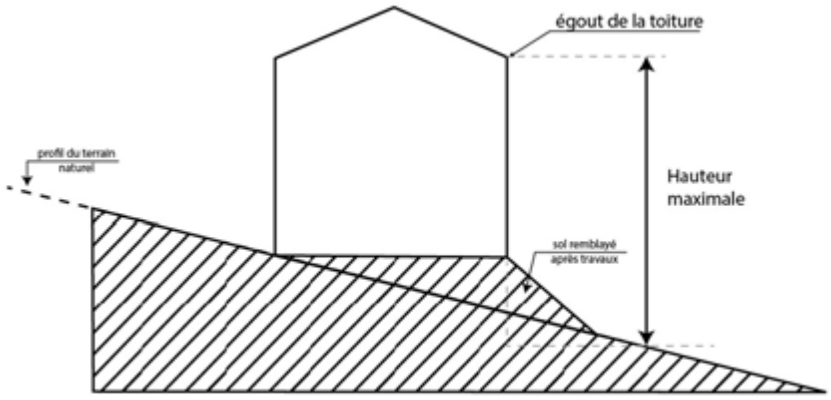
- les dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur dans la limite de 30 cm, pour les rénovations uniquement ;
- les constructions légères adossées au bâtiment principal (rampe d'accès, escaliers, auvents, etc.) ;
- les enseignes perpendiculaires, les marquises et les stores rétractables dans la limite de 1mètres de débord par rapport à la façade.

Modalités d'applications des règles des articles 10

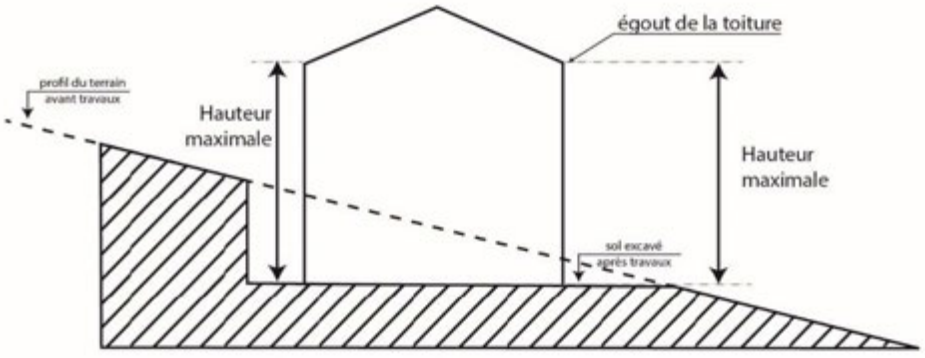
Saufs dispositions spécifiques précisées dans la zone concernée, les modalités de calcul de la hauteur sont définies ci-après.

La **hauteur maximale** des constructions est mesurée :

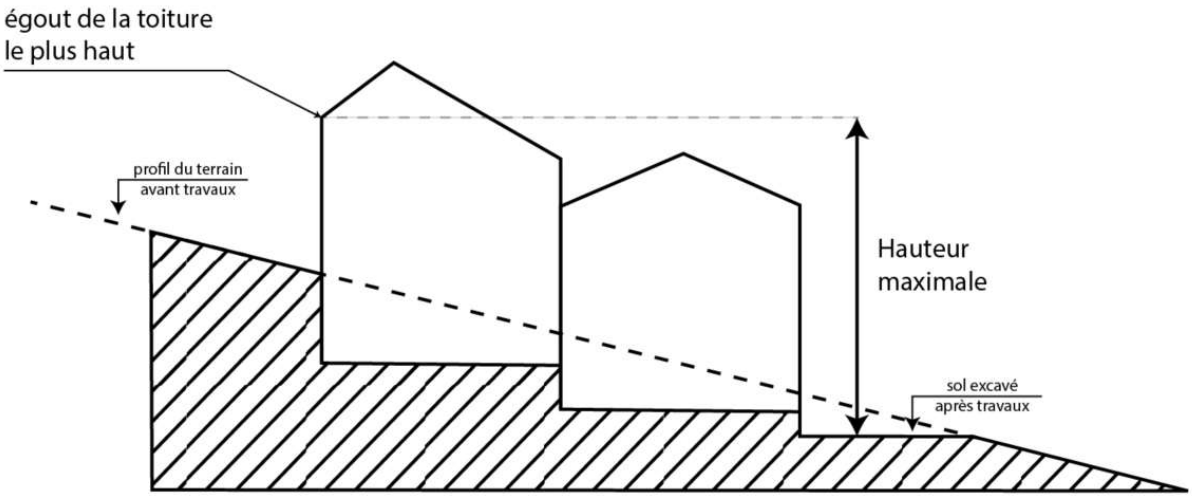
- pour les constructions implantées à l'alignement, du point le plus bas de la limite d'emprise de fait de la voie existante confrontant les constructions
  OU pour les constructions implantées en retrait de l'alignement, du point le plus bas de toutes les façades établies par rapport au niveau du sol avant travaux ou excavé après travaux ;
- sur la plus haute façade, jusqu'à :
  - l'égout du toit le plus haut dans le cas d'une toiture à pente ;
  - au faitage dans le cas d'une toiture mono-pente ;
  - au point haut de l'acrotère lorsqu'il s'agit d'une toiture terrasse ou sur la surface d'impact de l'eau en l'absence d'acrotère.



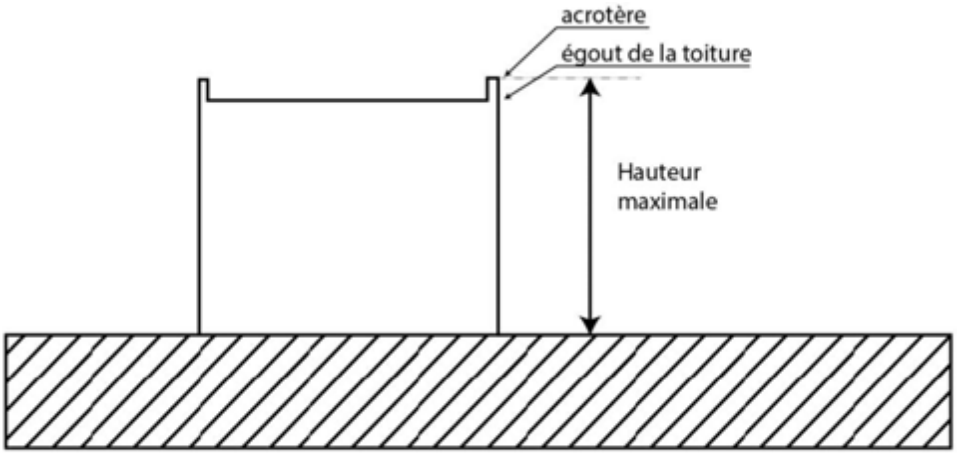
cas d'une construction avec sol remblayé



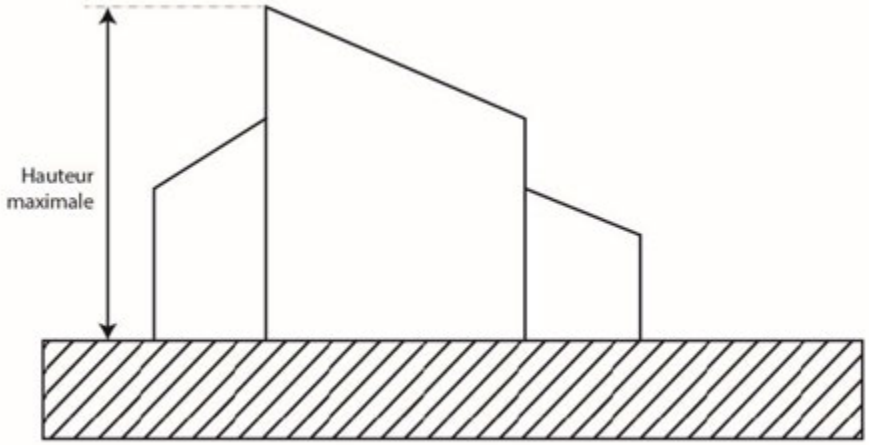
cas d'une construction avec sol excavé



cas d'une construction composée de multiples corps bâtis en pente



cas d'une construction avec une toiture terrasse



cas d'une construction avec une toiture à plusieur pentes

<u>Règles dérogatoires :</u>

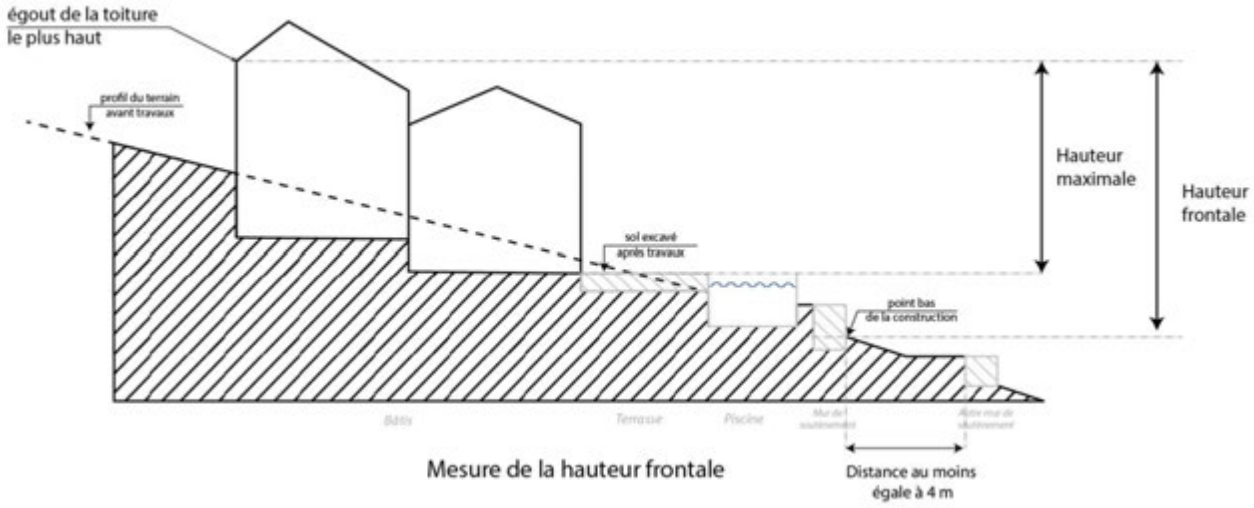
Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale :

- les ouvrages et éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, réservoirs, machineries, chaufferies, ouvrages abritant des escaliers débouchant en toiture et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, gaines de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, etc.) et autres superstructures dans la limite de 2,20 m de hauteur tout compris à l'exception des cheminées, 3 mètres 50 pour les

locaux d'ascenseur et 1 mètre 50 m pour les rampes d'accès P.M.R.. Ces dérogations s'appliquent également aux bâtiments existants qui dépassent la hauteur admise.
- Les entrées de garage et leurs rampes d'accès, les sous-sols situés intégralement sous le niveau du sol avant travaux et leurs entrées,
- les murs de soutènements enterrés dans la continuité des façades.
- les dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments existants.

La **hauteur frontale** des constructions est mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et le point le plus haut de la construction dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse. Le calcul de la hauteur inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement autres que ceux destinés à soutenir une construction attenante au bâtiment principal peut également être comprise dans le calcul de la hauteur frontale si le mur en question est à une distance inférieure à 4m du point bas de la construction.

Les garages et sous-sols intégralement situés sous le sol naturel ou excavé après travaux, ainsi que leurs voies d'accès, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale et de la hauteur frontale.



Mesure de la hauteur frontale

Règles communes & Modalités d'applications des règles des articles 12
Conformément à l'article L151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa du présent article, 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.

Les modalités pour la réalisation des places de parking sont définies :
- par la norme NF P 91-100 pour les parcs de stationnement accessibles au public,
- par la norme NF P 91-120 pour les parcs de stationnement privés,
- par l'arrêté du 16 février 1988 modifié relatif à la signalisation des routes (article 118.2) publié au Journal Officiel de la République Française pour les places de parking sur chaussée

Cela correspond aux normes minimales suivantes :
- pour le stationnement en bataille : 5 x 2,3 m
- pour le stationnement en épi :
    - Angle de 45° : 4,80 x 2,20 m
    - Angle de 60° : 5,15 m x 2,25 m
    - Angle de 75° : 5,10 m x 2,25 m
- Pour le stationnement longitudinal (en créneau) : 5 * 2 m

Ces normes sont à respecter dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

Les besoins en stationnement sont calculés sur la base de la surface de plancher globale de la construction, même lorsqu'il s'agit uniquement d'une extension. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si la construction finale ne respecte pas les normes de stationnement.

> *Exemple : Dans le cas d'une extension, la norme de stationnement applicable sera calculée sur la base de la surface de plancher existante augmentée de celle de l'extension. Les places de stationnement existantes seront prises en compte.*

Les aires de stationnement et de manœuvre sont réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile. Les dégagements nécessaires pour permettre une circulation aisée des véhicules devront être mis en œuvre. Les cheminements d'accès piéton doivent également être sécurisés. Les aires de manœuvre doivent correspondre à une superficie d'au moins 25 m².

Le stationnement automobile dit "commandé" (places de stationnement alignées les unes derrière les autres obligeant la présence simultanée des propriétaires) est autorisé à condition de ne pas excédé deux places. Au-delà, le stationnement ne sera plus compatibilisé.

Règles communes & Modalités d'applications des règles des articles 13
Liste non exhaustive d'espèces recommandées, adaptées au climat méditerranéen :
Arbres : mûrier blanc, tilleul, frêne, platane, micocoulier, pin maritime, érable, acacia, etc.
Arbustes : arbre de Judée, viorne tin, arbousier, genévrier, troène, cyprès, photinia, pistachier, aubépine, cornouiller, genêt, laurier, coronille, cistes, etc.
Grimpantes : chèvrefeuille, vigne vierge, solanum, lierre, bignone, vigne, glycine, etc.

Les haies végétales artificielles sont autorisées dès lors que leur aspect s'apparente de manière réaliste à celui d'une véritable haie végétale (variation de couleurs, volume, niveau de détails…). Les haies végétales artificielles de type « pelouse » sont interdites.
Des illustrations sont disponibles en annexe du règlement.

ARTICLE 7 - DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU REPONDANT A UN INTERET COLLECTIF (CINASPIC*)

Dans les secteurs où les dispositions des chapitres 2 à 5 du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 5 et 8 à 14.
Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de
Dans les secteurs où les dispositions des chapitres 2 et du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 5 et 8 à 14.
Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les exhaussements et les affouillements qui leur sont liés sont autorisées dans les différentes zones du règlement. Ces ouvrages techniques d'intérêt général ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 5 et 8 à 14 de ces zones. Au titre des articles 6 et 7 de ces zones, ils peuvent être implantée à l'alignement ou avec un recul minimal de 0,5 m.

ARTICLE 8 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIF AUX BATIMENTS DETRUITS OU DEMOLIS

En application de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.
Le PLU ne s'y oppose pas.
De plus, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, sous réserve du respect des dispositions de l'article L111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 9 - DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER (Art. L151-19 et L151-23 du code de l'Urbanisme)

Les articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme permettent, dans le cadre du PLU, d'identifier et de 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 ;
- les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les chapitres 2 à 5 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, définies ci-après, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.
Les sites, édifices, éléments architecturaux et naturels concernés sont identifiés sur le plan de zonage par le biais d'un aplat de couleur et d'un numéro d'identifiant.

Les éléments ou ensembles paysagers remarquables identifiés sont représentés dans le plan de zonage par un aplat de couleur verte faisant référence à la liste ci-après :

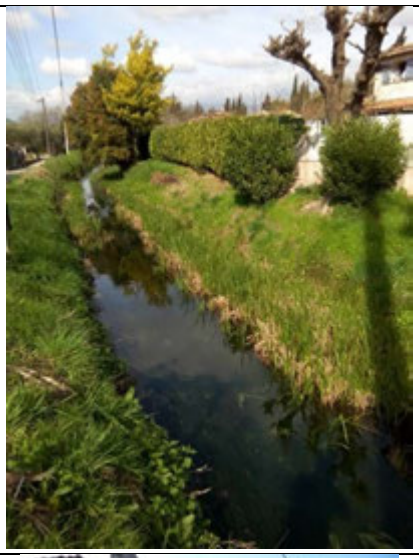
N°	Intitulé	lieu/adresse	Image
1	Parc du mas de Cravesan	RD 9 Zone A au PLU	

Prescriptions particulières :

Tous les arbres de haute tige doivent être conservés. Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité.

Les éléments du patrimoine bâti remarquables sont représentés dans le plan de zonage par une étoile violette, faisant référence à la liste ci-après :

N°	Intitulé	lieu/adresse	Illustration
1	Façade du bâtiment de la Poste	RD 409 Zone UA	
2	Eglise de la Roquette	RD 409 Zone UA	
3	Façade de l'ancien presbytère	RD 409 Zone UA	

4	Puits	Sud Village Zone N	
5	Canal du Béal	Limite zone Nal et UE à l'Ouest de la commune	
6	Chapelle Saint-Jean-Baptiste	A proximité du Canal du Béal, zone UCb	
7	Fontaine, Place José Thomas	village, zone UA	

Prescriptions particulières

- Les éléments architecturaux et le bâti remarquables de la commune doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

- Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un bâtiment remarquable identifiés par les documents graphiques du règlement doivent :
    - respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
    - respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
    - mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ou de l'élément architectural ;
    - traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
    - proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
    - assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

ARTICLE 10 - DISPOSITIONS RELATIVES A L'ARCHEOLOGIE

Sur l'ensemble du territoire communal, le Code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont : les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R523-4).

Sur la commune, les autorités compétentes pour autoriser les travaux relevant du Code de l'urbanisme peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance (Code du patrimoine, livre V, art R523-8). Les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (Code du patrimoine, livre V, art R523-12).

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelle de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (Service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du Code du patrimoine (livre V, titre III).
Les extraits de la Carte archéologique nationale, ainsi que la liste des entités archéologiques recensées sur la commune, sont disponibles en mairie.

ARTICLE 11 – REGLES RELATIVES AUX ESPACES VERTS PROTEGES

Les espaces verts protégés (EVP), définis au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, représentent des secteurs végétalisés ou à végétaliser qui doivent conserver ou mettre en valeur leur aspect végétal afin d'améliorer les transitions paysagères entre les espaces bâtis et non bâtis.
Ils sont représentés dans le présent PLU par une trame serrée de rond vert.

Les prescriptions s'appliquant aux EVP identifiés dans le plan de zonage sont les suivantes :

- un maximum de 10% de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (cheminement piétonnier, piscines, terrasses, escaliers, allées, clôture…) ;

- au moins 85 % de leur superficie doit être maintenue végétalisée ;
- tout individu végétal de plus de 3 m de hauteur doit être conservé sur le terrain même sous réserve de respecter les Obligations Légales de Débroussaillement ;
- un arbre de haute tige de 2 mètres de haut doit être planté pour chaque tranche de 20 m² de terrain impacté par une minéralisation en compensation ;
- sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ;
- sont autorisés les aménagements nécessaires au fonctionnement des espaces verts publiques et des parcs et jardins publics, comprenant notamment les aménagements piétonniers et paysagers nécessaires à leur mise en valeur.

Des exceptions peuvent être accordées pour l'aménagement d'espaces verts publics communaux dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

ARTICLE 12 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

I. Voies bruyantes

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :

- de la loi n°92-14444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- 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'habitations dans les secteurs affectés par le bruit,
- de l'arrêté préfectoral du 18 août 2016 relatif au classement des voies bruyantes.

Une carte recensant les différents tronçons d'infrastructure concernés par un classement au titre des voies bruyantes est annexée au présent Plan Local d'Urbanisme.

II. Zones de risques liées à la sismicité

L'intégralité du territoire communal étant située dans une zone de sismicité de niveau 3, sont applicables les dispositions du décret n°91.461 du 14 mai 1991 et les dispositions du l'arrêté du 2 mai 1997 modifié par le décret du 13 septembre 2000 fixant les conditions d'application des règles parasismiques à la construction.

III. Risques d'inondation

Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation

Le Plan de Prévention des Risques (P.P.R) Naturels Inondation de la Siagne, approuvé par arrêté préfectoral du 19 décembre 2003 a été modifié et à nouveau approuvé le 6 juin 2008. Un nouveau Plan de prévention des risques d'inondations (PPRI) qui a été approuvé le 15 octobre 2021 sur la commune de La Roquette-sur- Siagne.

Il est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent P.L.U. Ce document distingue deux types de zones :

- zone de risque fort (zone rouge)
- zone de risque modéré (zone bleue)

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

Intégration des dispositions du P.P.R. dans le règlement d'urbanisme du P.L.U.

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

De plus, les parkings souterrains sont interdits dans les zones inondables identifiés par le P.P.R.i.

IV. Ruissèlement

Afin de prendre en compte le ruissellement, en sus des règles définies dans chacune des zones, les constructions devront respecter un recul minimal de 8 m de l'axe des canaux, ruisseaux et vallons identifiés sur le document graphique.

V. Risques incendies

Plan de Prévention des Risques Incendies Feux de Forêt

Le PPRIF, approuvé par arrêté préfectoral du 1er Juillet 2009 est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent P.L.U. Ce document distingue trois types de zones :

- zone de risque fort (zone rouge)
- zone de risque modéré (zone bleue)
- zone de risque faible

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

Intégration des dispositions du P.P.R.I.F dans le règlement d'urbanisme du P.L.U.
Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du P.P.R.I.F., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme **augmentées** des prescriptions du P.P.R.

VI. Aléa mouvements de terrain naturels
Une étude du Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement de Nice de Septembre 1999 a permis de cartographier la valeur du risque mouvement de terrain sur le territoire communal. Cette étude est annexée au présent Plan Local d'Urbanisme.
La cartographie de ces mouvements de terrain a mis en évidence des secteurs exposés aux risques mouvements de terrains. Il s'agit toutefois de zones d'aléas limités, aucune zone d'aléas de grande ampleur n'étant recensée sur la commune :

Zone d'aléas limités
Les occupations et utilisations du sol non interdites au PLU doivent faire l'objet d'une étude géotechnique préalable visant à préciser les dispositions constructives à adapter pour pallier le ou les risques figurant dans la zone d'aléa limité.

VII. Aléa retrait gonflement argiles
Une étude du BRGM a permis de cartographier les alea retrait –gonflement des argiles. La commune de la Roquette sur Siagne est concernée par ce risque. Une partie de la commune est soumise à l'aléa fort.
Ce risque ne génère pas d'inconstructibilité particulière, mais des prescriptions constructives (fondations…) et des mesures concernant l'évacuation et la gestion des rejets (eaux usées, pluviales, drainage) existent :

- Les rejets doivent s'effectuer de préférence dans le réseau collectif.
- Dans les secteurs impactés par l'aléa fort, le raccordement à un réseau d'assainissement et pluvial collectif est fortement recommandé.

Une nouvelle réglementation nationale sur le retrait-gonflement des argiles a été mise en place en 2020. Le nouveau zonage issu de l'arrêté du 22 juillet 2020 définit les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, avec rectificatif publié au JORF du 15 août 2020. Cette carte est disponible sur le site Géorisques (http://www.georisques.gouv.fr/).
Pour rappel, les mesures d'application suivantes doivent être prises en compte :

- les articles R. 112-5 à R. 112-10 du code de la construction et de l'habitation qui vise notamment à déterminer les modalités de définition des zones exposées, identifier le contenu des études géotechniques et définir les techniques de constructions ;
- l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de Terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, modifié par arrêté du 24 septembre 2020 ;
- l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, modifié par arrêté du 24 septembre 2020.

VIII. Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Cannes-Mandelieu la Napoule
Le Plan Local d'Urbanisme intègre les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aérodrome Cannes-Mandelieu approuvé le 27 mai 1975 et révisé, par arrêté préfectoral du 8 février 2005
Le P.E.B. identifie 4 zones de réglementation prise en compte par le P.L.U. définissant les occupations et utilisations de sol admises. **La commune de La Roquette est concernée par 2 zones, les zones C et D**. La cartographie du PEB est annexée au PLU.

1) sont admis dans les zones C et D du P.E.B.

Constructions nouvelles	Zone A	Zone B	Zone C	Zone D
Logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit	admis	admis	admis	admis

Logements de fonction nécessaires aux activités commerciales admises dans la zone	admis dans les secteurs déjà urbanisés	admis	admis	admis
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité agricole	admis dans les secteurs déjà urbanisés	admis	admis	admis
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité aéronautique	admis s'ils ne peuvent être localisés ailleurs	admis	admis	admis
Constructions à usage industriel, commercial et agricole	admis s'ils ne risquent pas d'entraîner l'implantation de population permanente			admis
Equipements publics et collectifs	admis s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes		admis	admis
Maisons d'habitation individuelles non groupées	ne sont pas admis		admis si le secteur d'accueil est déjà urbanisé et desservis par des équipements publics et sous réserve d'un faible accroissement de la capacité d'accueil	admis
Immeubles collectifs à usage d'habitation	ne sont pas admis			admis
Habitat groupé (lotissement…), parcs résidentiels de loisirs	ne sont pas admis			admis

2) Concernant les constructions existantes, sont également admises dans les zones A, B, C et D du P.E.B.

Habitat existant	Zone A	Zone B	Zone C	Zone D
Opérations de rénovation, de réhabilitation, d'amélioration, d'extension mesurée ou de reconstruction des constructions existantes	sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances			admis
Opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants	ne sont pas admis		si elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores	admis

3) en outre, les constructions admises par la réglementation du P.E.B. doivent respecter les normes de prescriptions phoniques suivantes

Prescriptions d'isolation phoniques à respecter	Zone A	Zone B	Zone C	Zone D
Constructions à usage d'habitation	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)
Locaux d'enseignement et de soins	47 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)
Locaux à usage de bureaux et recevant du public	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)

ARTICLE 13 – 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. Ils doivent respecter un ratio longueur / hauteur de 3/2 (longueur = 1,5 x hauteur).
Ces affouillements et exhaussements doivent être réalisés dans les règles de l'art afin de permettre leur stabilité sur le long terme.

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.

ARTICLE 14 – Conditions de réalisation des divisions foncières

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

ARTICLE 15 - LEXIQUE

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

Accès : l'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

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

Annexe : construction qui ne fait pas partie du bâtiment principal et 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 bois, abris de jardin, locaux piscines, piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules, vélos...). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

Arbre de haute tige : Il s'agit d'un arbre dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 m de haut et au moins 25 cm de circonférence à 1m du sol.

Bâtiment : Construction close et couverte. Elle se distingue de l'annexe car elle est destinée à abriter en priorité des personnes (logements, bureaux, équipements…), des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles…). Elle est composée d'un corps principal à l'intérieur de laquelle l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments extérieurs.

Claire-voie : ouvrage constitué d'éléments qui laissent passer le jour à hauteur de 50%.

Clôture : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.
Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.
Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc.…

La Délibération du Conseil Municipal du 12 février 2015 a institué par délibération que toute édification de clôture sera soumise à déclaration préalable au titre de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme et cela sur la totalité du territoire communal.

Construction : Tout ouvrage sur une unité foncière résultant de l'assemblage de matériaux par l'intervention humaine. Cela englobe les bâtiments et les annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, comme les piscines, les bassins, les murs….
L'usage d'une construction peut être multiple : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôts, ou services publics et d'intérêt collectif.

Construction à usage d'artisanat : il s'agit des constructions où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.

Construction à usage de bureaux : il s'agit des constructions où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique.

Construction à usage d'hébergement hôtelier : il s'agit des constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels, résidences de tourisme, gites d'étape, gites ruraux,… (Restaurant, blanchisserie, accueil,..).

Construction à usage de commerce : il s'agit des constructions où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale. Ne rentre pas dans la catégorie commerce les établissements de dépôt et d'enlèvement des marchandises représentant plus d'1/3 de la surface de plancher totale et qui rentrent dans la catégorie construction à usage d'entrepôt.

Construction à usage d'entrepôt : il s'agit des constructions dans lesquels les stocks sont conservés et où ces derniers constituent la surface dominante d'un bâtiment. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC): il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- les crèches et haltes garderies
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur
- les établissements pénitentiaires
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques, maisons de retraite, centre médico-social
- les établissements d'action sociale
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
- les établissements sportifs à caractère non commercial
- les lieux de culte
- les parcs d'exposition
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...)
- les parkings publics

Déblai : excavation ou retrait de terres sous le niveau du sol naturel

Desserte : la voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet.

Emprise au sol : elle correspond à la projection verticale des constructions couvertes au sol, exception faite des éléments de modénatures ou architecturaux.
Les pourcentages d'emprises au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle définie dans le présent règlement.

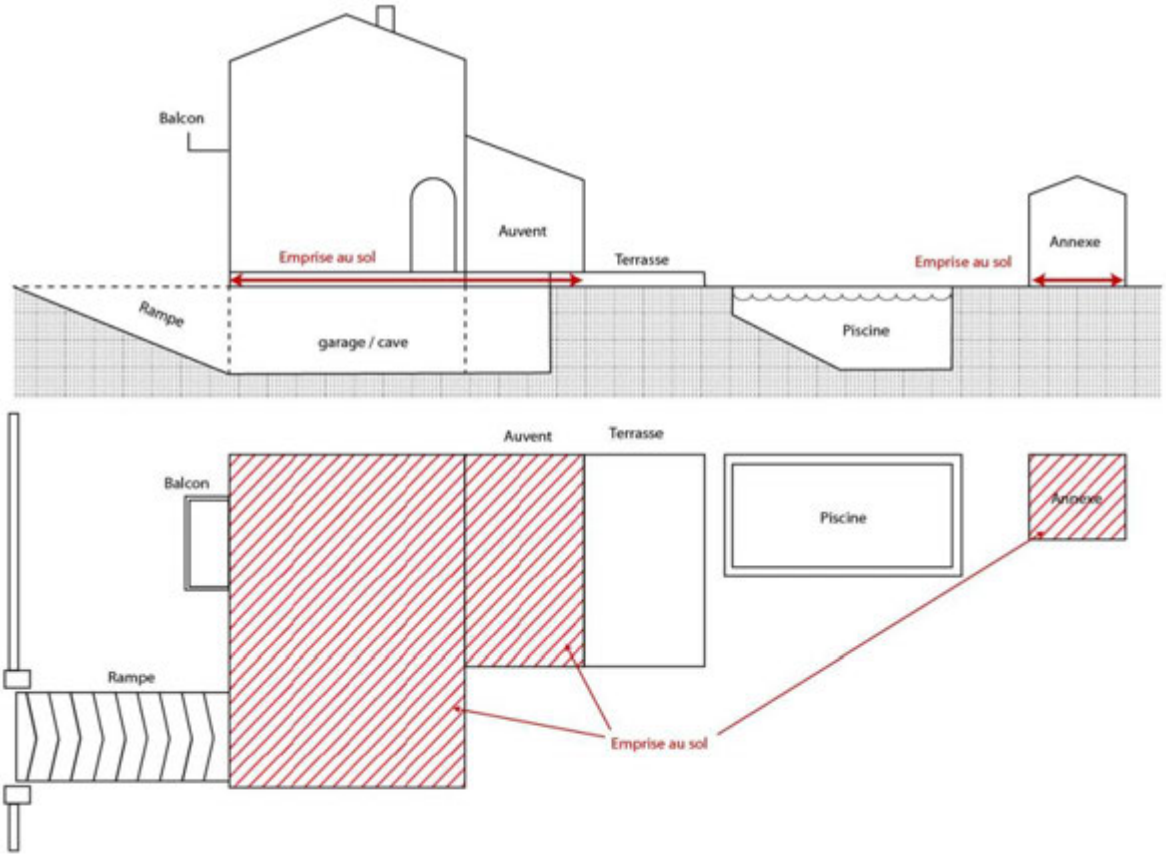


Schéma emprise au sol

Exemples de constructions dont l'emprise au sol est comptabilisée : maison, immeuble, abri de jardin, local technique de piscine, pool-house, place de stationnement couverte, terrasses couverte…
Exemples de constructions dont l'emprise au sol n'est pas comptabilisée : piscines et leurs plages, terrasses non couvertes, dallage (bétonné, pavé autobloquants, carrelage…), rampe d'accès bétonnée, marquise, débord de toitures…

Emprises publiques : elles recouvrent tous les espaces publics affectés à l'usage du public ou appartenant à la collectivité publique qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes…).

Espaces libres : les espaces libres correspondent à la surface du terrain non imperméabilisée.

Espaces verts : les espaces verts désignent tout espace libre faisant l'objet d'un traitement ou d'un aménagement à dominante végétalisée (plantes, jardins et pelouses non synthétique…) de pleine terre (c'est-à-dire permettant un développement racinaire sans obstacle de type dalle).
Sont exclus des espaces verts les parkings végétalisés, les voies d'accès (même uniquement gravillonnées), les toitures et terrasses végétalisées et les sous-sols aménagés même recouverts de terre (parkings souterrains, caves…).

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

Imperméabilisation : Action de rendre étanche le sol, empêchant ainsi l'infiltration de l'eau.

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

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

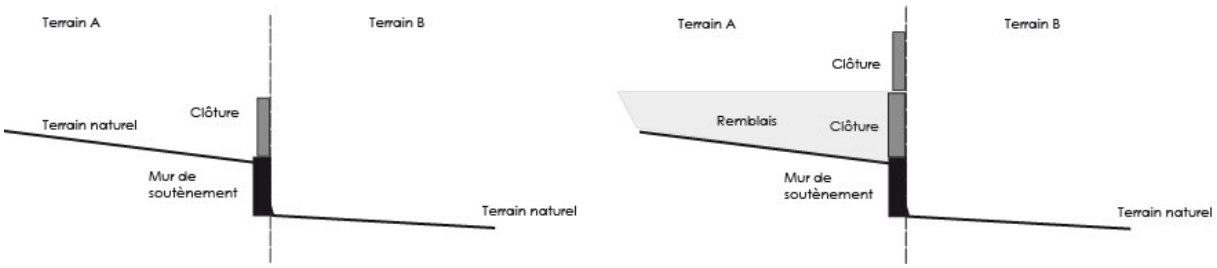


Schéma des murs de soutènement

Un enrochement cyclopéen est composé de gros à très gros blocs non taillés, non portable par un homme et ne comportant pas de liant entre les blocs.

Petit Collectif : Constructions de faible hauteur comportant entre 2 et 9 logements et disposant de parties communes bâties desservants tout ou partie des logements.

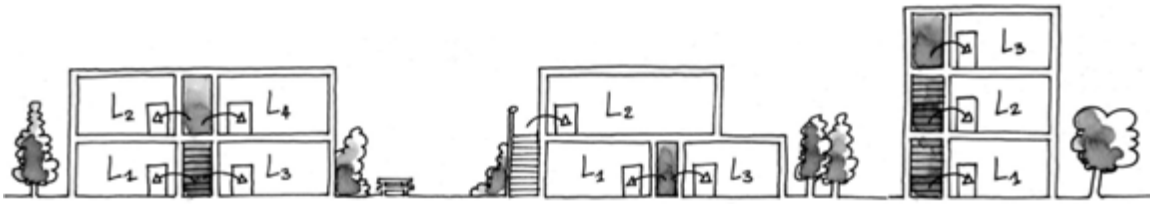


Illustration de différent type de petit collectif

Remblai : exhaussement ou surélévation du sol par apport de terre au-dessus du sol naturel

Sol naturel : il s'agit du sol existant avant travaux.

Surface de plancher : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain ou unité foncière : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.

Voie privée : voie n'entrant pas dans la définition d'une voie publique.

Voie privée ouverte à la circulation publique : voie privée sur laquelle la circulation publique est autorisée par le consentement, expresse ou tacite, des propriétaires. Le code de la route y est applicable comme sur une voie publique.
La Liste des voies publiques et privées ouverte à la circulation publique est annexée au règlement.

Voie publique : au titre du Code de la voirie routière (art. L.111-1), une voie publique est une voie affectée à la circulation terrestre publique et appartenant au domaine public. Le juge administratif apprécie cette notion « comme comprenant non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons » (CE, 19 juin 2002, Commune de Beausoleil, n° 219647).

Zone Non Aedificandi : zone non constructible

CHAPITRE 2 : LES ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone **UA** correspond au village ancien de la Roquette sur Siagne. Le règlement de la zone UA vise à conserver la forme urbaine en limitant le développement urbain.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la présente zone sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le chapitre 1 aux dispositions générales, et notamment les prestations relatives au risques et nuisances, à la mixité sociale et au patrimoine.

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes à l'exception de celles définies à l'article UA2.

ARTICLE UA2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Le changement de destination la réhabilitation et la reconstruction à l'identique des constructions existantes, et les annexes à condition que ceux-ci ne portent pas à atteinte à la qualité urbaine et architecturale du village et qu'ils soient à destination d'habitat, de commerces, de bureaux. Les annexes ne devront pas dépasser 20 m² d'emprise au sol.

2.2. Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol non interdites dans la zone. Ils doivent respecter un ratio longueur / hauteur de 3/2 (longueur = 1,5 x hauteur).

ARTICLE UA3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies 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.

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

4.1 - Eau
Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 – Assainissement : eaux usées et assainissement collectif

4.2.1 Eaux usées – Assainissement collectif
Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé 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.
Les eaux usées non domestiques (=industrielles, artisanales) doivent subir un traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement, et après autorisation.
Les eaux de lavages des piscines doivent être évacuées vers le réseau des eaux usées et un siphon disconnecteur doit être installé afin de protéger les installations. Dans le cas où le projet n'est pas desservi en réseau d'eaux usées (cas des assainissements non collectif), les eaux de lavage devront être traitées séparément du dispositif de maîtrise des eaux pluviales.

4.2.2 Eaux pluviales
Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen de :
    - l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
    - **et** la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.) : bassin de rétention dont le volume devra stocker 100L/m² imperméabilisé (majoré à 150 L/m² imperméabilisé de bâti dans les zones inondables du PPRi).
      Les surfaces imperméabilisées incluent bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès, stationnement revêtus, plage de piscine... .
      Il devra être étanche et se vider seul par siphonage via un tuyau de sortie supérieur à 60mm, dans un vallon ou un réseau d'eaux pluviales. Le bassin devra être implanté à au moins 3 m des limites séparatives et son volume être arrondi au m3 supérieur.
      Dans le cas d'une extension ou d'une annexe génératrice de 20 m² ou plus d'imperméabilisation, le calcul de la rétention devra être calculé sur la totalité des surfaces déjà imperméabilisés, c'est-à-dire tenant compte de l'imperméabilisation existante. Ce calcul s'applique également dès lors que le cumul de surface des extensions ou annexes génératives d'imperméabilisation réalisés à compter de la date d'approbation de la modification n°3 dépasse atteint ou dépasse ce seuil de 20 m².
      Dans le cas de permis d'aménager, le calcul de la rétention doit obligatoirement intégrer les voies et accès communs quel que soit leur revêtement.
      <u>Calcul du débit de fuite du bassin de rétention.</u>
      Lorsque le débit de fuite est effectué par simple ajutage, l'ouvrage de régulation devra être équipé par un dispositif de décantation placé en amont de l'ouvrage. L'orifice de régulation ne devra être inférieur à 60 mm de diamètre afin de limiter le risque de colmatage. Le diamètre de l'ajutage devra permettre la vidange de l'ouvrage en 4 heures.

<u>4.3 - Réseaux divers</u>
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.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées ou respecter un recul minimal de 1 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des limites séparatives ou respecter un recul minimal de 1 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des limites séparatives ou doivent respecter un recul minimum de 1 m.

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

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit, par rapport au terrain naturel.

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

11.1. Dispositions générales :

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les modifications de l'aspect extérieur d'une construction doivent respecter et mettre en valeur les éléments existants de cette construction (composition, décors, menuiseries, etc...) en respectant le caractère de la séquence dans laquelle elle s'inscrit.

11.2. Dispositions particulières :

Eléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel :
- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visible des voies publiques.
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 mètres, elles seront composées :
- soit d'une haie vive

- soit d'une grille ou grillage doublé d'une haie vive ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m et surmonté d'une grille ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive ;

Les clôtures opaques, brises vues et dispositifs anti bruit ne sont autorisés que s'ils sont doublés et masqués en totalité d'une haie végétale d'une hauteur équivalente à celle de la clôture sans excéder 2 mètres.

Les murs pleins devront être constitués ou parementés de pierres de pays ou en enduit frotassé.

Exceptionnellement, en fonction notamment des particularités topographiques des unités foncières concernées (vue sur le terrain voisin,…), des clôtures pleines, à condition de ne pas dépasser 2 mètres de hauteur et d'être arborées et paysagers, pourront être implantées en limite séparative de propriété sous réserve d'une forte intégration paysagère.

L'enduit des murs bahuts sera gratté ou frotassé fin de la même couleur que le bâtiment principal lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

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

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les coffrets (EDF, télécommunications, eau,…) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Au-dessus d'un mur de soutènement existant, seules les clôtures ajourées sont autorisées.

Murs de soutènement

La hauteur des murs de soutènement ne devra pas excéder 1,50 mètre exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique. Les murs seront constitués ou parementés de pierres de pays ou en enduit frotassé. Les murs en bétons brut apparent sont interdits. Les enrochements sont autorisés à condition que les faces visibles soient planes (non saillante de manière régulière ou irrégulière) et que leurs arrêtes fassent l'objet d'une taille. Les gabions sont également autorisés lorsque les armatures sont rigides et en matériaux inoxydables, et que les pierres visibles sont taillées.




Exemples d'enrochements et de gabions autorisés

Au regard de la pente, si un mur de soutènement de 1,50 m est insuffisant, plusieurs murs de soutènements pourront être réalisés en restanque afin de créer un effet de terrasses. Chaque

mur de soutènement ne pourra dépasser 1,50 m. La distance entre chaque mur de soutènement devra être de 1,50 m. Cet espace devra faire l'objet d'une végétalisation (arbres, arbustes…) ayant pour objectif de masquer au mieux les murs de soutènement.

Façade et toitures

Les façades et pignons seront prioritairement enduites sauf exception justifiée (façade prévue d'origine en pierres et présentant une maçonnerie de bonne qualité).
Les toitures seront en tuiles canal. Les tuiles ne devront pas être de couleur uniforme mais respecter un panaché de rouge de manière à permettre une intégration avec les toitures plus anciennes.

Les toitures terrasses de type tropézienne sont autorisées à condition d'être en surplomb des constructions voisines et de ne pas générer de covisibilités directes.
Elles ne doivent pas excéder 30% de la superficie totale de la couverture. Elles doivent être revêtues de terre cuite, de pierre ou d'enduit ciment (au même titre que leur relevé d'étanchéité ou acrotère).

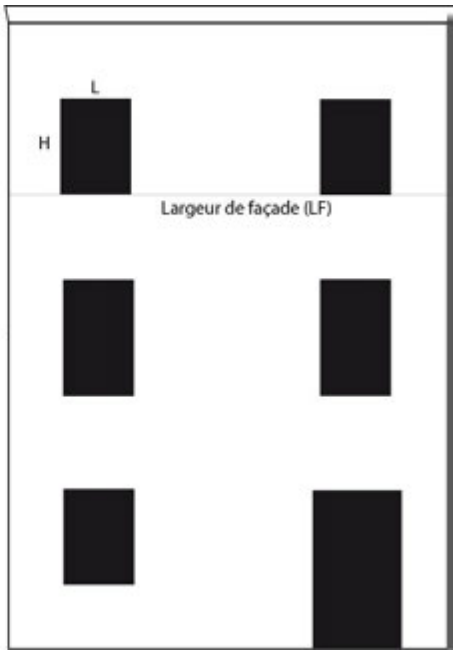
La couleur de la façade devra respecter la palette des couleurs disponible en mairie et annexée au présent règlement.
Dans le cas de toiture à pente, celle-ci devra être comprise entre 25 et 30%.

Forme et nature des percements ou baies :

La surface des ouvertures dans les façades d'étages devra toujours être inférieure à la surface des parties pleines selon le principe 2/3 de plein pour 1/3 de vide. A l'exception des vitrines sur rue ou place publique, installées en rez-de-chaussée, l'ensemble des ouvertures ne peut occuper plus du tiers de la largeur de la façade.

La proportion des ouvertures devra être plus haute que large (hauteur comprise entre 1 fois et demie et 2 fois et demie de la largeur), à l'exception des fenêtres des combles qui pourront avoir une forme carrée et des vitrines sur rue ou places publiques. Les menuiseries devront être en bois et peintes suivant les teintes du paysage provençal. Toutefois, pour les vitrines sur rue ou place publique, il sera admis des menuiseries alu suivant les teintes du paysage provençal.

Exemple : Surface façade = 45m²
Surface ouvertures totales doit être inférieure ou égale à: 45/3 soit 15m²
H supérieur ou égal à 1,5 L
Si LF = 5m la largeur des ouvertures ne doit pas excéder 5/3 soit 1,66m par étage



Modénature, éléments de décors :
Les modifications de façade doivent respecter et mettre en valeur les principaux éléments de modénature qui participent à la qualité de la façade (bossages, encadrements de baies, cannelures, éléments sculptés...)

Les éléments de décor (menuiseries, boiseries) doivent respecter le principe général de composition de la façade et les proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur) des menuiseries d'origine lorsqu'elles ont été conservées dans leurs proportions initiales (datant de la période de construction)

Portails : Les portails doivent être à claire-voie*.

Autres
Pour les piscines à débordement, la hauteur entre le débordement et la margelle doit être de 15cm maximum.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'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.

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	**Dispositions particulières**
1. Habitat	1 place / 25 m² de Surface de plancher	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée. Pour toute opération de 3 logements ou plus, 1 place visiteur devra être réalisée pour chaque tranche entamée de 2 logements.
2. Hébergement hôtelier	1 place / 20 m² de Surface de plancher	
3. Bureaux	1 place / 20 m² de Surface de plancher	
4. Commerces	1 place/ 20 m² de Surface de plancher	
5. Artisanat	1 place/ 20 m² de Surface de plancher	
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Stationnement des modes doux :

Toutes nouvelles constructions à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements et toutes nouvelles constructions à usage principal de bureaux devra être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il devra présenté une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements précisée par arrêté du ministre chargé du logement, soit à minima :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

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

Les espaces laissés libre de toute construction doivent être aménagés en espaces verts.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La consommation énergétique de tout nouveau bâtiment à usage d'habitation ne doit pas dépasser le Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 diminué de 10%.

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable : l'économie de ressources (énergie, air, eau, sols…) la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution …), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...), l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Sont notamment recommandés :

- ✓ les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle ;
- ✓ Tous les appareils d'équipement intérieur ou extérieur (systèmes de ventilation, de climatisation, de réfrigération, de lavage, de production d'énergie ...) sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'une recherche d'intégration architecturale et qu'ils ne créent pas de nuisances pour le voisinage.
- ✓ Les antennes, notamment les antennes relais pour téléphonie mobile, devront faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale.

Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables comme les capteurs solaires doivent s'inscrire dans l'architecture du bâtiment.

ARTICLE UA 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone **UB** correspond à des zones des centralités existantes, à créer ou à renforcer.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la présente zone sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le chapitre 1 aux dispositions générales, et notamment les prestations relatives au risques et nuisances, à la mixité sociale et au patrimoine.

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, stockage à bateaux et caravanes, etc…) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les terrains de camping- caravaning et de stationnement de caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances.

ARTICLE UB2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol non interdites dans la zone. Ils doivent respecter un ratio longueur / hauteur de 3/2 (longueur = 1,5 x hauteur).

ARTICLE UB3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Conditions de desserte

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 nouvelles crées 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.
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 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2 Conditions d'accès

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.

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 30%, les voies d'accès seront parallèles aux courbes de niveau et ne devront pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des

raisons techniques et foncières, l'accès privatif ne peut s'établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l'implantation de la construction au plus près de la voie d'accès.
Aux intersections de deux voies, les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés à 45 °.

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

4.1 Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées – Assainissement collectif
Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.
Les eaux usées non domestiques (=industrielles, artisanales) doivent subir un traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement, et après autorisation.
Les eaux de lavages des piscines doivent être évacuées vers le réseau des eaux usées et un siphon disconnecteur doit être installé afin de protéger les installations. Dans le cas où le projet n'est pas desservi en réseau d'eaux usées (cas des assainissements non collectif), les eaux de lavage devront être traitées séparément du dispositif de maîtrise des eaux pluviales.

4.2.2 Eaux pluviales
Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen de
    - l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
    - **et** la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.) : bassin de rétention dont le volume devra stocker 100L/m² imperméabilisé (majoré à 150 L/m² imperméabilisé de bâti dans les zones inondables du PPRi).
      Les surfaces imperméabilisées incluent bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès, stationnement revêtus, plage de piscine... .
      Il devra être étanche et se vider seul par siphonage via un tuyau de sortie supérieur à 60mm, dans un vallon ou un réseau d'eaux pluviales. Le bassin devra être implanté à au moins 3 m des limites séparatives et son volume être arrondi au m3 supérieur.
      Dans le cas d'une extension ou d'une annexe génératrice de 20 m² ou plus d'imperméabilisation, le calcul de la rétention devra être calculé sur la totalité des surfaces déjà imperméabilisés, c'est-à-dire tenant compte de l'imperméabilisation existante. Ce calcul s'applique également dès lors que le cumul de surface des extensions ou annexes génératives d'imperméabilisation réalisés à compter de la date d'approbation de la modification n°3 dépasse atteint ou dépasse ce seuil de 20 m².
      Dans le cas de permis d'aménager, le calcul de la rétention doit obligatoirement intégrer les voies et accès communs quel que soit leur revêtement.
      Calcul du débit de fuite du bassin de rétention.
      Lorsque le débit de fuite est effectué par simple ajutage, l'ouvrage de régulation devra être équipé par un dispositif de décantation placé en amont

de l'ouvrage. L'orifice de régulation ne devra être inférieur à 60 mm de diamètre afin de limiter le risque de colmatage. Le diamètre de l'ajutage devra permettre la vidange de l'ouvrage en 4 heures.

4.3 Réseaux divers

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.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Toute construction autorisée dans la zone (balcon non compris) doit être implantée à au moins :

- 10 m minimum de l'alignement de la RD9
- 5 m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes sont autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m ;
- pour les constructions d'annexes n'excédant pas 3 m de hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé au faîtage et 30 m² de surface de plancher, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 m ;
- pour les piscines qui doivent respecter un recul minimal de 3 mètres.
- pour les constructions enterrées dont le recul est réduit à 5 m par rapport à la RD9.

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

Sauf bande de recul minimale spécifique portée au document graphique, les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à 4 mètres.

Des implantations différentes sont autorisées :

- pour les constructions enterrées (garages souterrains par exemple) pour lesquelles le recul minimal est réduit à 2 m ;
- pour les piscines pour lesquelles le recul minimal est réduit à 3 m ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des limites séparatives ou doivent respecter un recul minimum de 1 m.

Nonobstant les dispositions du présent règlement, 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 ;
- qui visent à améliorer l'isolation thermique du bâtiment par l'extérieur.
- qui permettent l'utilisation des énergies renouvelables.

Les extensions dans les cas clairement définis dans le règlement sont également autorisées. Il en est de même pour les annexes qui respectent les dispositions règlementaires de la zone.

Dans tous les cas, un recul de 8 m de l'axe des vallons et ruisseaux identifiés sur le document graphique doit être respecté pour toute construction.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout bâtiment ne doit pas excéder :
- 10 mètres de hauteur maximale ou R+2 maximum, et 12 mètres de hauteur frontale
- 3 m par rapport au terrain projeté à l'égout du toit pour les constructions annexes.

10 m

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales
La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Eléments en façades et saillies
Afin de limiter leur impact visuel :
- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne plus être visibles des voies publiques.
- 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 (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

11.3 Toitures et toitures terrasses
Les toitures terrasses non accessible devront être végétalisées sur toute leur superficie avec une hauteur de substrat d'au moins 40 cm. Les toitures terrasses accessibles devront être végétalisées pour au moins 70% de leur surface avec une hauteur de substrat d'au moins 40 cm.
Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables comme les capteurs solaires doivent s'inscrire dans l'architecture du bâtiment.
Dans le cas de toiture à pente, celle-ci devra être comprise entre 25 et 30%.

11.4 Traitement des clôtures
Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 mètres, elles seront composées :
- soit d'une haie vive
- soit d'une grille ou grillage doublé d'une haie vive ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m et surmonté d'une grille ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.

Les clôtures opaques, brises vues et dispositifs anti bruit ne sont autorisés que s'ils sont doublés et masqués en totalité d'une haie végétale d'une hauteur équivalente à celle de la clôture sans excéder 2 mètres.

Les murs pleins devront être constitués ou parementés de pierres de pays ou en enduit frotassé.

Exceptionnellement, en fonction notamment des particularités topographiques des unités foncières concernées (vue sur le terrain voisin,…), des clôtures pleines, à condition de ne pas

dépasser 2 mètres de hauteur et d'être arborées et paysagers, pourront être implantées en limite séparative de propriété sous réserve d'une forte intégration paysagère.

L'enduit des murs bahuts sera gratté ou frotassé fin de la même couleur que le bâtiment principal lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

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

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les coffrets (EDF, télécommunications, eau,…) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Au-dessus d'un mur de soutènement existant, seules les clôtures ajourées sont autorisées.

11.5 Murs de soutènement

La hauteur des murs de soutènement ne devra pas excéder 1,50 m exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique. Les murs seront constitués ou parementés de pierres de pays ou en enduit frotassé. Les murs en bétons brut apparent sont interdits. Les enrochements sont autorisés à condition que les faces visibles soient planes (non saillante de manière régulière ou irrégulière) et que leurs arrêtes fassent l'objet d'une taille. Les gabions sont également autorisés lorsque les armatures sont rigides et en matériaux inoxydables, et que les pierres visibles sont taillées.




Exemples d'enrochements et de gabions autorisés

Au regard de la pente, si un mur de soutènement de 1,50 m est insuffisant, plusieurs murs de soutènements pourront être réalisés en restanque afin de créer un effet de terrasses. Chaque mur de soutènement ne pourra dépasser 1,50 m. La distance entre chaque mur de soutènement devra être de 1,50 m. Cet espace devra faire l'objet d'une végétalisation (arbres, arbustes…) ayant pour objectif de masquer au mieux les murs de soutènement.

11.6 Autres

Pour les piscines à débordement, la hauteur entre le débordement et la margelle doit être de 15cm maximum.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'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.

12.1 Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1 Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

12.2 Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles

	Norme imposée	**Dispositions particulières**
1. Habitat	1 place / 25 m² de Surface de plancher	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée. Pour toute opération de 3 logements ou plus, 1 place visiteur devra être réalisée pour chaque tranche entamée de 2 logements.
2. Hébergement hôtelier	1 place / 20 m² de Surface de plancher	
3. Bureaux	1 place / 20 m² de Surface de plancher	
4. Commerces	1 place/ 20 m² de Surface de plancher	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. Toutefois, un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50% de la Surface de plancher totale. Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m² pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum et 15% maximum de la surface de réserves doit être aménagée.
5. Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations	1 place/ 20 m² de Surface de plancher	
6. Constructions et installations nécessaires aux	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du	

services publics ou d'intérêt collectif	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	

Dans l'ensemble de la zone et dans le cadre d'une opération d'aménagement (lotissement, division parcellaire, permis valant division parcellaire), 75 % des places exigées devront être aménagées en places banalisées sur la voirie existante ou à créer et 25% à l'intérieur du lot sans jamais être inférieur à deux places par lot sur la voirie existante ou à créer, et une place à l'intérieur du lot.

Stationnement des modes doux
Toutes nouvelles constructions à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements et toutes nouvelles constructions à usage principal de bureaux devra être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements précisée par arrêté du ministre chargé du logement (30 octobre 2014), soit à minima :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

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

Définition :
Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Lorsque des plantations d'arbres sont requises sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres dont la circonférence à la plantation est de 0,25 / 0,35 m minimum et dont la taille adulte atteindra a minima 5 m de hauteur.

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

La surface des espaces verts doit être supérieure à 20 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La consommation énergétique de tout nouveau bâtiment à usage d'habitation ne doit pas dépasser le Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 diminué de 10%.

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable : l'économie de ressources (énergie, air, eau, sols…) la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution …), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...), l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Sont notamment recommandés :

- ✓ les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle ;
- ✓ les panneaux solaires thermiques pour les opérations non raccordées au chauffage urbain, sous réserve qu'ils soient intégrés à l'architecture des bâtiments. Les panneaux solaires photovoltaïques sont recommandés dans toutes les constructions.
- ✓ Tous les appareils d'équipement intérieur ou extérieur (systèmes de ventilation, de climatisation, de réfrigération, de lavage, de production d'énergie ...) sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'une recherche d'intégration architecturale et qu'ils ne créent pas de nuisances pour le voisinage.
- ✓ Les antennes, notamment les antennes relais pour téléphonie mobile, devront faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale.

ARTICLE UB 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

La zone **UC** correspond aux quartiers à forte dominante pavillonnaire de moyenne à forte densité non concernés par une sensibilité paysagère ou environnementale.

Elle comprend :
- un secteur **UCa** correspondant à des tissus pavillonnaires de forte densité
- un secteur **UCb** correspondant principalement à des tissus pavillonnaires de moyenne densité.
- un secteur **UCc** correspond aux activités de l'ADAPEI intégrées dans les tissus pavillonnaires.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la présente zone sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le chapitre 1 aux dispositions générales, et notamment les prestations relatives au risques et nuisances, à la mixité sociale et au patrimoine.

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Hors dispositions contraires définies à l'article UC2, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation forestière ou agricole ;
- les constructions à usage d'artisanat ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, stockage à bateaux et caravanes, etc…) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les terrains de camping- caravaning et de stationnement de caravanes
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumise à autorisation ou à déclaration, autre que celle visées à l'article UC2.

ARTICLE UC2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des Installations Classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances) et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R110-2 du Code de l'urbanisme.

Elles sont autorisées à condition :
- qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants,
- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité,
- qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables,
- qu'elles ne génèrent pas un périmètre de maîtrise de l'urbanisation,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.

2.2 Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol non interdites dans la zone. Ils doivent respecter un ratio longueur / hauteur de 3/2 (longueur = 1,5 x hauteur).

2.3. Dans le secteur UCc, sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités de l'ADAPEI (ESAT), à condition de s'intégrer dans les tissus urbains environnants et de ne pas augmenter les nuisances sonores existantes.

ARTICLE UC3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Conditions de desserte

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 nouvelles crées 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.
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 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. Conditions d'accès

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.
Sur les terrains dont la pente est supérieure à 20%, les voies d'accès seront parallèles aux courbes de niveau et ne devront pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des raisons techniques et foncières, l'accès privatif ne peut s'établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l'implantation de la construction au plus près de la voie d'accès.
Aux intersections de deux voies, les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés à 45 °.

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

4.1 Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées – Assainissement collectif
Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé 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.

Les eaux usées non domestiques (=industrielles, artisanales) doivent subir un traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement, et après autorisation.
Les eaux de lavages des piscines doivent être évacuées vers le réseau des eaux usées et un siphon disconnecteur doit être installé afin de protéger les installations. Dans le cas où le projet n'est pas desservi en réseau d'eaux usées (cas des assainissements non collectif), les eaux de lavage devront être traitées séparément du dispositif de maîtrise des eaux pluviales.

4.2.2 Eaux usées – Assainissement non collectif
Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.
Les eaux de lavages des piscines doivent être évacuées vers le réseau des eaux usées et un siphon disconnecteur doit être installé afin de protéger les installations. Dans le cas où le projet n'est pas desservi en réseau d'eaux usées (cas des assainissements non collectif), les eaux de lavage devront être traitées séparément du dispositif de maîtrise des eaux pluviales.

4.2.3 Eaux pluviales
Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen de :
    - **et** la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.) : bassin de rétention dont le volume devra stocker 100L/m² imperméabilisé (majoré à 150 L/m² imperméabilisé de bâti dans les zones inondables du PPRi).
      Les surfaces imperméabilisées incluent bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès, stationnement revêtus, plage de piscine... .
      Il devra être étanche et se vider seul par siphonage via un tuyau de sortie supérieur à 60mm, dans un vallon ou un réseau d'eaux pluviales. Le bassin devra être implanté à au moins 3 m des limites séparatives et son volume être arrondi au m3 supérieur.
      Dans le cas d'une extension ou d'une annexe génératrice de 20 m² ou plus d'imperméabilisation, le calcul de la rétention devra être calculé sur la totalité des surfaces déjà imperméabilisés, c'est-à-dire tenant compte de l'imperméabilisation existante. Ce calcul s'applique également dès lors que le cumul de surface des extensions ou annexes génératives d'imperméabilisation réalisés à compter de la date d'approbation de la modification n°3 dépasse atteint ou dépasse ce seuil de 20 m².
      Dans le cas de permis d'aménager, le calcul de la rétention doit obligatoirement intégrer les voies et accès communs quel que soit leur revêtement.
      <u>Calcul du débit de fuite du bassin de rétention.</u>
      Lorsque le débit de fuite est effectué par simple ajutage, l'ouvrage de régulation devra être équipé par un dispositif de décantation placé en amont de l'ouvrage. L'orifice de régulation ne devra être inférieur à 60 mm de diamètre afin de limiter le risque de colmatage. Le diamètre de l'ajutage devra permettre la vidange de l'ouvrage en 4 heures.

4.3 <u>Réseaux divers</u>
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.

ARTICLE UC5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Dans le secteur UCa, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou doivent respecter un recul minimum d'un mètre des voies et emprises publiques.

Dans les secteurs UCb et UCc, les constructions (balcon non compris) doivent être implantées à au moins :

- 10 m minimum de l'alignement de la RD9
- 5 m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques

Toutefois, des implantations différentes sont autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m ;
- pour les constructions d'annexes n'excédant pas 3 m de hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé au faîtage et 30 m² de surface de plancher, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 m ;
- pour les piscines qui doivent respecter un recul minimal de 3 mètres.

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

Dans la zone UC, les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à 4 m.

Des implantations différentes sont autorisées :

- pour les piscines pour lesquelles le recul minimal est réduit à 3 m ;
- pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m² et dont la hauteur n'excède pas 3 m au faitage. Ces annexes peuvent alors être implantées sur les limites séparatives ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des limites séparatives ou doivent respecter un recul minimum de 1 m.

Dans tous les cas, un recul de 8 m de l'axe des vallons et ruisseaux identifiés sur le document graphique doit être respecté pour toute construction.

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

Un recul minimum de 4 m doit être respecté entre 2 bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- **-** 40% de la superficie totale du terrain en secteur **UCa**
- 25% de la superficie totale du terrain en secteur **UCb et UCc**

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sauf dispositions contraires prévues dans les OAP (R+1 équivaut à 6,5m, R+2 à 9 m et R+3 à 12 m), la hauteur de tout bâtiment ne doit pas excéder :

- 6,5m de hauteur maximale ou R+1 maximum, et 10 m de hauteur frontale
- 3 m par rapport au terrain projeté au faîtage pour les constructions annexes.

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

11.2 Eléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne plus être visibles des voies publiques
- 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 (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions

11.3 Toitures et Toitures terrasses

Les toitures terrasses non accessible devront être végétalisées sur toute leur superficie avec une hauteur de substrat d'au moins 40 cm. Les toitures terrasses accessibles devront être végétalisées pour au moins 70% de leur surface avec une hauteur de substrat d'au moins 40 cm.
Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables comme les capteurs solaires doivent s'inscrire dans l'architecture du bâtiment.
Dans le cas de toiture à pente, celle-ci devra être comprise entre 25 et 30%.

11.4 Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 mètres, elles seront composées :

- soit d'une haie vive
- soit d'une grille ou grillage doublé d'une haie vive ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m et surmonté d'une grille ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.

Les clôtures opaques, brises vues et dispositifs anti bruit ne sont autorisés que s'ils sont doublés et masqués en totalité d'une haie végétale d'une hauteur équivalente à celle de la clôture sans excéder 2 mètres.

Les murs pleins devront être constitués ou parementés de pierres de pays ou en enduit frotassé.

Exceptionnellement, en fonction notamment des particularités topographiques des unités foncières concernées (vue sur le terrain voisin…), des clôtures pleines, à condition de ne pas dépasser 2 mètres de hauteur et d'être arborées et paysagers, pourront être implantées en limite séparative de propriété sous réserve d'une forte intégration paysagère.

L'enduit des murs bahuts sera gratté ou frotassé fin de la même couleur que le bâtiment principal lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

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

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les coffrets (EDF, télécommunications, eau…) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.
Au-dessus d'un mur de soutènement existant, seules les clôtures ajourées sont autorisées.

11.5 Murs de soutènement
La hauteur des murs de soutènement ne devra pas excéder 1,50 m exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique. Les murs seront constitués ou parementés de pierres de pays ou en enduit frotassé.~~.~~ Les murs en bétons brut apparent sont interdits. Les enrochements sont autorisés à condition que les faces visibles soient planes (non saillante de manière régulière ou irrégulière) et que leurs arrêtes fassent l'objet d'une taille. Les gabions sont également autorisés lorsque les armatures sont rigides et en matériaux inoxydables, et que les pierres visibles sont taillées.




Exemples d'enrochements et de gabions autorisés

Au regard de la pente, si un mur de soutènement de 1,50 m est insuffisant, plusieurs murs de soutènements pourront être réalisés en restanque afin de créer un effet de terrasses. Chaque mur de soutènement ne pourra dépasser 1,50 m. La distance entre chaque mur de soutènement devra être de 1,50 m. Cet espace devra faire l'objet d'une végétalisation (arbres, arbustes…) ayant pour objectif de masquer au mieux les murs de soutènement.

11.6 Autres
Pour les piscines à débordement, la hauteur entre le débordement et la margelle doit être de 15cm maximum.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'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.

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places
Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles

	Norme imposée	**Dispositions particulières**
1. Habitat	1 place/ 25 m² de Surface de plancher	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée. Pour toute opération de 3 logements ou plus, 1 place visiteur devra être réalisée pour chaque tranche entamée de 2 logements.
2. Hébergement hôtelier	1 place / 20 m² de Surface de plancher	
3. Bureaux	1 place / 20 m² de Surface de plancher	
4. Commerces et artisanat de moins de 100m² de surface de plancher	1 place / 20 m² de Surface de plancher	
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Dans l'ensemble de la zone et dans le cadre d'une opération d'aménagement (lotissement, division parcellaire, permis valant division parcellaire), 75 % des places exigées devront être aménagées en places banalisées sur la voirie existante ou à créer et 25% à l'intérieur du lot sans jamais être inférieur à deux places par lot sur la voirie existante ou à créer, et une place à l'intérieur du lot.

Stationnement des modes doux
Toutes nouvelles constructions à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements et toutes nouvelles constructions à usage principal de bureaux devra être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements précisée par arrêté du ministre chargé du logement (30 octobre 2014), soit à minima :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

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

13.1 Dispositions générales

Définition :
Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Lorsque des plantations d'arbres sont requises sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres dont la circonférence à la plantation est de 0,25 / 0,35 m minimum et dont la taille adulte atteindra a minima 5 m de hauteur.

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

13.2 Conservation des Arbres et arbustes existants

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.
Les arbres tiges (feuillus ou conifères) abattus seront remplacés, à raison de 1 pour 1 par des arbres tiges de taille adulte (0,25/0,35 m de circonférence minimum de tronc, mesurée à un mètre du sol)
Tous les arbres ou arbustes transportables, se trouvant sur l'emprise de voiries à créer ou des constructions projetées, seront déplacés et replantés.

13.3 Espaces verts

La surface des espaces verts doit être supérieure à :
- 20% de la superficie totale du terrain en secteur **UCa**
- 30% de la superficie totale du terrain en secteurs **UCb et UCc**

13.4 Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La consommation énergétique de tout nouveau bâtiment à usage d'habitation ne doit pas dépasser le Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 diminué de 10%.

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable : l'économie de ressources (énergie, air, eau, sols…) la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution …), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...), l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Sont notamment recommandés :

- ✓ les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle ;
- ✓ les panneaux solaires thermiques pour les opérations non raccordées au chauffage urbain, sous réserve qu'ils soient intégrés à l'architecture des bâtiments. Les panneaux solaires photovoltaïques sont recommandés dans toutes les constructions.
- ✓ Tous les appareils d'équipement intérieur ou extérieur (systèmes de ventilation, de climatisation, de réfrigération, de lavage, de production d'énergie ...) sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'une recherche d'intégration architecturale et qu'ils ne créent pas de nuisances pour le voisinage.
- ✓ Les antennes, notamment les antennes relais pour téléphonie mobile, devront faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale.

ARTICLE UC 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone

La zone **UD** correspond à une zone majoritairement résidentielle dont la situation au regard de contraintes paysagères (coteaux boisés de la Siagne et secteurs à oliviers du plateau) justifie le maintien d'un tissu urbain aéré.

La zone **UD** comprend un secteur **UDp** où la sensibilité paysagère est la plus élevée (composée des sous-secteurs UDp1 et UDp2).

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la présente zone sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le chapitre 1 aux dispositions générales, et notamment les prestations relatives au risques et nuisances, à la mixité sociale et au patrimoine.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation forestière et agricole ;
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier à l'exception du secteur UDp1 ;
- les constructions à destination de bureau autres que celles visées à l'article UD2 ;
- les constructions à usage de commerces et d'artisanat
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, stockage à bateaux et caravanes, etc…) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les terrains de camping- caravaning et de stationnement de caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances.

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

2.1. Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol non interdites dans la zone. Ils doivent respecter un ratio longueur / hauteur de 3/2 (longueur = 1,5 x hauteur).

2.2. Les constructions à usage de bureaux à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 100 m² et de ne générer aucunes nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone.

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

3.1 Conditions de desserte

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, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, conformément à la réglementation en vigueur.

Voies nouvelles crées 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 nettoiement, 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 des véhicules et engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.
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.

3.2 Conditions d'accès :

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.
Sur les terrains dont la pente est supérieure à 20%, les voies d'accès seront parallèles aux courbes de niveau et ne devront pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des raisons techniques et foncières, l'accès privatif ne peut s'établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l'implantation de la construction au plus près de la voie d'accès.
Aux intersections de deux voies, les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés à 45 °.

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

4.1 Eau
Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées – Assainissement collectif
Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.
Les eaux usées non domestiques (=industrielles, artisanales) doivent subir un traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement, et après autorisation.
Les eaux de lavages des piscines doivent être évacuées vers le réseau des eaux usées et un siphon disconnecteur doit être installé afin de protéger les installations. Dans le cas où le projet n'est pas desservi en réseau d'eaux usées (cas des assainissements non collectif), les eaux de lavage devront être traitées séparément du dispositif de maîtrise des eaux pluviales.

4.2.2 Eaux usées – Assainissement non collectif
Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.
Les eaux de lavages des piscines doivent être évacuées vers le réseau des eaux usées et un siphon disconnecteur doit être installé afin de protéger les installations. Dans le cas où le projet n'est pas desservi en réseau d'eaux usées (cas des assainissements non collectif), les eaux de lavage devront être traitées séparément du dispositif de maîtrise des eaux pluviales.

4.2.3 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen de :
    - l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
    - **et** la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.) : bassin de rétention dont le volume devra stocker 100L/m² imperméabilisé (majoré à 150 L/m² imperméabilisé de bâti dans les zones inondables du PPRi).
      Les surfaces imperméabilisées incluent bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès, stationnement revêtus, plage de piscine... .
      Il devra être étanche et se vider seul par siphonage via un tuyau de sortie supérieur à 60mm, dans un vallon ou un réseau d'eaux pluviales. Le bassin devra être implanté à au moins 3 m des limites séparatives et son volume être arrondi au m3 supérieur.
      Dans le cas d'une extension ou d'une annexe génératrice de 20 m² ou plus d'imperméabilisation, le calcul de la rétention devra être calculé sur la totalité des surfaces déjà imperméabilisés, c'est-à-dire tenant compte de l'imperméabilisation existante. Ce calcul s'applique également dès lors que le cumul de surface des extensions ou annexes génératives d'imperméabilisation réalisés à compter de la date d'approbation de la modification n°3 dépasse atteint ou dépasse ce seuil de 20 m².
      Dans le cas de permis d'aménager, le calcul de la rétention doit obligatoirement intégrer les voies et accès communs quel que soit leur revêtement.
      Calcul du débit de fuite du bassin de rétention.
      Lorsque le débit de fuite est effectué par simple ajutage, l'ouvrage de régulation devra être équipé par un dispositif de décantation placé en amont de l'ouvrage. L'orifice de régulation ne devra être inférieur à 60 mm de diamètre afin de limiter le risque de colmatage. Le diamètre de l'ajutage devra permettre la vidange de l'ouvrage en 4 heures.

4.3 Réseaux divers

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.

ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Toute construction autorisée dans la zone (balcon non compris) doit être implantée à au moins :

- 10 m de l'alignement de la RD 409 et de la RD9 ;
- 5 m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m.

Toutefois, des implantations différentes sont autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m ;

- pour les constructions d'annexes qui doivent respecter un recul minimal de 5 m.

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

Les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à 7 m.
Ce recul est réduit à 5 m minimum pour les annexes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des limites séparatives ou doivent respecter un recul minimum de 1 m.

Dans tous les cas, un recul de 8 m de l'axe des vallons et ruisseaux identifiés sur le document graphique doit être respecté pour toute construction.

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

Un recul minimum de 14 m doit être respecté entre 2 bâtiments sur une même propriété.
Aucun recul n'est imposé dans le secteur UDp1 dans le cas de constructions à destination d'hébergement hôtelier.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 En zone UD :
L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 15% de la superficie totale du terrain.

9.2 En secteur UDp :
L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10% de la superficie totale du terrain. Ce taux peut être majoré à 15 % en UDp1 dans le cas de constructions à destination d'hébergement hôtelier.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sauf dispositions contraires prévues dans les OAP (R+1 équivaut à 6,5m, R+2 à 9 m et R+3 à 12 m), la hauteur de tout bâtiment ne peut excéder :

- 6,5m de hauteur maximale ou R+1 maximum, et 10 m de hauteur frontale
  Cette hauteur peut être portée à 7 m dans la zone UD située dans la Plaine de la Siagne, à l'Ouest de la RD9.
- 3 m de hauteur à l'égout des constructions annexes par rapport au terrain projeté.

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

11.1 Dispositions générales
La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

11.2 Eléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne plus être visibles des voies publiques.
- 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 (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

11.3 Toitures et Toitures terrasses

Les toitures terrasses non accessible devront être végétalisées sur toute leur superficie avec une hauteur de substrat d'au moins 40 cm. Les toitures terrasses accessibles devront être végétalisées pour au moins 70% de leur surface avec une hauteur de substrat d'au moins 40 cm.

Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables comme les capteurs solaires doivent s'inscrire dans l'architecture du bâtiment.

Dans le cas de toiture à pente, celle-ci devra être comprise entre 25 et 30%.

11.4 Les clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 mètres, elles seront composées :

- soit d'une haie vive
- soit d'une grille ou grillage doublé d'une haie vive ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m et surmonté d'une grille ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.

Les clôtures opaques, brises vues et dispositifs anti bruit ne sont autorisés que s'ils sont doublés et masqués en totalité d'une haie végétale d'une hauteur équivalente à celle de la clôture sans excéder 2 mètres.

Les murs pleins devront être constitués ou parementés de pierres de pays ou en enduit frotassé.

Exceptionnellement, en fonction notamment des particularités topographiques des unités foncières concernées (vue sur le terrain voisin…), des clôtures pleines, à condition de ne pas dépasser 2 mètres de hauteur et d'être arborées et paysagers, pourront être implantées en limite séparative de propriété sous réserve d'une forte intégration paysagère.

L'enduit des murs bahuts sera gratté ou frotassé fin de la même couleur que le bâtiment principal lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

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

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les coffrets (EDF, télécommunications, eau,…) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Au-dessus d'un mur de soutènement existant, seules les clôtures ajourées sont autorisées.

11.5 Murs de soutènement

La hauteur des murs de soutènement ne devra pas excéder 1,50 m exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique. Les murs seront constitués ou parementés de pierres de pays ou en enduit frotassé. Les murs en bétons brut apparent sont interdits. Les enrochements sont autorisés à condition que les faces visibles soient planes (non saillante de manière régulière ou irrégulière) et que leurs arrêtes fassent l'objet d'une taille. Les gabions sont également autorisés lorsque les armatures sont rigides et en matériaux inoxydables, et que les pierres visibles sont taillées.




Exemples d'enrochements et de gabions autorisés

Au regard de la pente, si un mur de soutènement de 1,50 m est insuffisant, plusieurs murs de soutènements pourront être réalisés en restanque afin de créer un effet de terrasses. Chaque mur de soutènement ne pourra dépasser 1,50 m. La distance entre chaque mur de soutènement devra être de 1,50 m. Cet espace devra faire l'objet d'une végétalisation (arbres, arbustes…) ayant pour objectif de masquer au mieux les murs de soutènement.

11.6 Autres
Pour les piscines à débordement, la hauteur entre le débordement et la margelle doit être de 15cm maximum.

ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'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.

12.1 Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1 Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

12.2 Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitat	1 place / 30 m² de Surface de plancher	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée. Pour toute opération de 3 logements ou plus, 1 place visiteur devra être réalisée

		pour chaque tranche entamée de 2 logements.
Hébergement hôtelier	1 place / 20 m² de Surface de plancher	
Bureaux	1 place / 30 m² de Surface de plancher	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Dans l'ensemble de la zone et dans le cadre d'une opération d'aménagement (lotissement, division parcellaire, permis valant division parcellaire), 75 % des places exigées devront être aménagées en places banalisées sur la voirie existante ou à créer et 25% à l'intérieur du lot sans jamais être inférieur à deux places par lot sur la voirie existante ou à créer, et une place à l'intérieur du lot.

Stationnement des modes doux
Toutes nouvelles constructions à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements et toutes nouvelles constructions à usage principal de bureaux devra être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements précisée par arrêté du ministre chargé du logement (30 octobre 2014), soit à minima :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

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

13.1 Dispositions générales
Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Lorsque des plantations d'arbres sont requises sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres dont la circonférence à la plantation est de 0,25 / 0,35 m minimum et dont la taille adulte atteindra a minima 5 m de hauteur.

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

13.2 Conservation des Arbres et arbustes existants

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.
Les arbres tiges (feuillus ou conifères) abattus seront remplacés, à raison de 1 pour 1 par des arbres tiges de taille adulte (0,25/0,35 m de circonférence minimum de tronc, mesurée à un mètre du sol)
Tous les arbres ou arbustes transportables, se trouvant sur l'emprise de voiries à créer ou des constructions projetées, seront déplacés et replantés.

13.3 Espaces libres – Espaces verts

En zone UD, la surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 60% de la superficie totale du terrain.

En secteur UDp, la surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 80% de la superficie totale du terrain. Ce taux peut être réduit à 70% en UDp1 dans le cas de constructions à destination d'hébergement hôtelier.

13.4 Aires de stationnement
Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UD 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La consommation énergétique de tout nouveau bâtiment à usage d'habitation ne doit pas dépasser le Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 diminué de 10%.

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable : l'économie de ressources (énergie, air, eau, sols…) la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution …), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...), l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Sont notamment recommandés :

- ✓ les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle ;
- ✓ les panneaux solaires thermiques pour les opérations non raccordées au chauffage urbain, sous réserve qu'ils soient intégrés à l'architecture des bâtiments. Les panneaux solaires photovoltaïques sont recommandés dans toutes les constructions.
- ✓ Tous les appareils d'équipement intérieur ou extérieur (systèmes de ventilation, de climatisation, de réfrigération, de lavage, de production d'énergie ...) sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'une recherche d'intégration architecturale et qu'ils ne créent pas de nuisances pour le voisinage.
- ✓ Les antennes, notamment les antennes relais pour téléphonie mobile, devront faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale.

ARTICLE UD 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

La zone **UE** correspond à une zone d'équipements collectifs.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la présente zone sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le chapitre 1 aux dispositions générales, et notamment les prestations relatives au risques et nuisances, à la mixité sociale et au patrimoine.

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage de services ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UE2 ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, stockage à bateaux et caravanes, etc…) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UE2.

ARTICLE UE2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol non interdites dans la zone. Ils doivent respecter un ratio longueur / hauteur de 3/2 (longueur = 1,5 x hauteur).

2.2. Les constructions à usage d'habitation à condition d'être strictement indispensables au logement de personnes chargées de l'entretien et du gardiennage des installations admises dans la zone, que leur surface de plancher maximale n'excède pas au total 120 m² par unité foncière et que leur volume soit intégré dans celui des bâtiments principaux.

ARTICLE UE3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé

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

4.1 Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées – Assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Les eaux de lavages des piscines doivent être évacuées vers le réseau des eaux usées et un siphon disconnecteur doit être installé afin de protéger les installations. Dans le cas où le projet n'est pas desservi en réseau d'eaux usées (cas des assainissements non collectif), les eaux de lavage devront être traitées séparément du dispositif de maîtrise des eaux pluviales.

4.2.2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen de
    - l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
    - **et** la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.) : bassin de rétention dont le volume devra stocker 100L/m² imperméabilisé (majoré à 150 L/m² imperméabilisé de bâti dans les zones inondables du PPRi).

      Les surfaces imperméabilisées incluent bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès, stationnement revêtus, plage de piscine... .

      Il devra être étanche et se vider seul par siphonage via un tuyau de sortie supérieur à 60mm, dans un vallon ou un réseau d'eaux pluviales. Le bassin devra être implanté à au moins 3 m des limites séparatives et son volume être arrondi au m3 supérieur.

      Dans le cas d'une extension ou d'une annexe génératrice de 20 m² ou plus d'imperméabilisation, le calcul de la rétention devra être calculé sur la totalité des surfaces déjà imperméabilisés, c'est-à-dire tenant compte de l'imperméabilisation existante. Ce calcul s'applique également dès lors que le cumul de surface des extensions ou annexes génératives d'imperméabilisation réalisés à compter de la date d'approbation de la modification n°3 dépasse atteint ou dépasse ce seuil de 20 m².

      Dans le cas de permis d'aménager, le calcul de la rétention doit obligatoirement intégrer les voies et accès communs quel que soit leur revêtement.

      Calcul du débit de fuite du bassin de rétention.

      Lorsque le débit de fuite est effectué par simple ajutage, l'ouvrage de régulation devra être équipé par un dispositif de décantation placé en amont de l'ouvrage. L'orifice de régulation ne devra être inférieur à 60 mm de diamètre afin de limiter le risque de colmatage. Le diamètre de l'ajutage devra permettre la vidange de l'ouvrage en 4 heures.

4.3 Réseaux divers

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.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Toute construction autorisée dans la zone (balcon non compris) doit être implantée à au moins :

- 10 m minimum de l'alignement la RD9
- 5 m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m.

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

Les constructions doivent respecter une distance minimale de 5m par rapport aux limites séparatives.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des limites séparatives ou doivent respecter un recul minimum de 1 m.

Dans tous les cas, un recul de 8 m de l'axe des vallons et ruisseaux identifiés sur le document graphique doit être respecté pour toute construction.

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

Non réglementé

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder 12 mètres de hauteur maximale ou R+3 maximum, et 15 mètres de hauteur frontale

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

Les constructions doivent s'implanter au plus près du terrain naturel sans terrassement inutile. Elles doivent contribuer à l'harmonie de leur environnement, par les bonnes proportions de leurs volumes et de leurs éléments, ainsi que par la qualité des matériaux mis en œuvre et par le choix des couleurs employées pour leur embellissement.

Les clôtures opaques, brises-vues et dispositifs anti bruit ne sont autorisés que s'ils sont doublés et masqués en totalité d'une haie végétales d'une hauteur équivalent à celle de la clôture sans excéder 2 mètres.
Au-dessus d'un mur de soutènement existant, seules les clôtures ajourées sont autorisées.

Dans le cas de toiture à pente, celle-ci devra être comprise entre 25 et 30%.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'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.

12.1 Modalités de réalisation des places de stationnement

Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles

	Norme imposée	Dispositions particulières
Logement de fonction	1 place / 45 m² de Surface de plancher	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Stationnement des modes doux

Toutes nouvelles constructions à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements et toutes nouvelles constructions à usage principal de bureaux devra être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements précisée par arrêté du ministre chargé du logement (30 octobre 2014), soit à minima :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

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

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.
Les espaces laissés libre de toute construction doivent être aménagés en espaces verts.

ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone

La zone **UI** correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économiques à dominante industrielle et artisanale.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la présente zone sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le chapitre 1 aux dispositions générales, et notamment les prestations relatives au risques et nuisances, à la mixité sociale et au patrimoine.

ARTICLE UI1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les constructions à usage de commerces ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions nouvelles à usage d'habitation autres que celles définies à l'article UI2 ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, stockage à bateaux et caravanes, etc…) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UI2 ;
- Les terrains de camping- caravaning et de stationnement de caravanes à l'exception des cas visés à l'article UI2 ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances.

ARTICLE UI2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol non interdites dans la zone. Ils doivent respecter un ratio longueur / hauteur de 3/2 (longueur = 1,5 x hauteur).

2.2. Les logements de fonction et de gardiennage à condition d'être nécessaires aux activités autorisées dans la zone, que leur surface de plancher maximale n'excède pas au total 120 m² par unité foncière et que leur volume soit intégré dans celui des bâtiments principaux ;

ARTICLE UI3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Conditions de desserte

Voies existantes et voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : 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.
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 nettoiement, 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 une emprise de retournement dans laquelle il est possible d'inscrire un cercle de 9m de rayon et dont l'emprise de la chaussée

permet les manœuvres et retournement des véhicules et engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.
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.

3.2 Conditions d'accès
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.
Aux intersections de deux voies, les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés à 45 °.

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

4.1 Eau
Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées – Assainissement collectif
Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.
Les eaux de lavages des piscines doivent être évacuées vers le réseau des eaux usées et un siphon disconnecteur doit être installé afin de protéger les installations. Dans le cas où le projet n'est pas desservi en réseau d'eaux usées (cas des assainissements non collectif), les eaux de lavage devront être traitées séparément du dispositif de maîtrise des eaux pluviales.

4.2.2 Eaux pluviales
Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :
- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen de :
    - l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
    - **et** la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.) : bassin de rétention dont le volume devra stocker 100L/m² imperméabilisé (majoré à 150 L/m² imperméabilisé de bâti dans les zones inondables du PPRi).
      Les surfaces imperméabilisées incluent bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès, stationnement revêtus, plage de piscine... .
      Il devra être étanche et se vider seul par siphonage via un tuyau de sortie supérieur à 60mm, dans un vallon ou un réseau d'eaux pluviales. Le bassin devra être implanté à au moins 3 m des limites séparatives et son volume être arrondi au m3 supérieur.
      Dans le cas d'une extension ou d'une annexe génératrice de 20 m² ou plus d'imperméabilisation, le calcul de la rétention devra être calculé sur la totalité des surfaces déjà imperméabilisés, c'est-à-dire tenant compte de l'imperméabilisation existante. Ce calcul s'applique également dès lors que le cumul de surface des extensions ou annexes génératives d'imperméabilisation réalisés à compter de la date d'approbation de la modification n°3 dépasse atteint ou dépasse ce seuil de 20 m².

Dans le cas de permis d'aménager, le calcul de la rétention doit obligatoirement intégrer les voies et accès communs quel que soit leur revêtement.
Calcul du débit de fuite du bassin de rétention.
Lorsque le débit de fuite est effectué par simple ajutage, l'ouvrage de régulation devra être équipé par un dispositif de décantation placé en amont de l'ouvrage. L'orifice de régulation ne devra être inférieur à 60 mm de diamètre afin de limiter le risque de colmatage. Le diamètre de l'ajutage devra permettre la vidange de l'ouvrage en 4 heures.

4.3 Réseaux divers
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.

ARTICLE UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction autorisée dans la zone (balcon non compris) doit être implantée à 5m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m.

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

7.1 Cas des limites de parcelles à l'intérieur de la zone UI
Les constructions doivent respecter un recul minimum de 1 ou peuvent être implantées en limites séparatives.

7.2 Cas des limites parcellaires en limites de zones autres que la zone UI
Les constructions doivent respecter une distance minimale de 5m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des limites séparatives ou doivent respecter un recul minimum de 1 m.

Dans tous les cas, un recul de 8m de l'axe des vallons et ruisseaux identifiés sur le document graphique doit être respecté pour toute construction.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

La distance mesurée perpendiculairement entre les points les plus proches de 2 bâtiments doit être au moins égale à la hauteur (mesurée à l'égout du toit) du bâtiment le plus haut. En outre, cette distance ne pourra être inférieure à 5 m à l'exception des constructions annexes.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder 9 mètres de hauteur maximale ou R+2 maximum.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent s'implanter au plus près du terrain naturel sans terrassement inutile. Elles doivent contribuer à l'harmonie de leur environnement, par les bonnes proportions de leurs volumes et de leurs éléments, ainsi que par la qualité des matériaux mis en œuvre et par le choix des couleurs employées pour leur embellissement.

11.1 Murs de soutènement et de clôtures

La hauteur des murs de soutènement ne devra pas excéder 1,50 m exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique. Les murs seront constitués ou parementés de pierres de pays ou en enduit frotassé. Les murs en bétons brut apparent sont interdits. Les enrochements sont autorisés à condition que les faces visibles soient planes (non saillante de manière régulière ou irrégulière) et que leurs arrêtes fassent l'objet d'une taille. Les gabions sont également autorisés lorsque les armatures sont rigides et en matériaux inoxydables, et que les pierres visibles sont taillées.




Exemples d'enrochements et de gabions autorisés

Au regard de la pente, si un mur de soutènement de 1,50 m est insuffisant, plusieurs murs de soutènements pourront être réalisés en restanque afin de créer un effet de terrasses. Chaque mur de soutènement ne pourra dépasser 1,50 m. La distance entre chaque mur de soutènement devra être de 1,50 m. Cet espace devra faire l'objet d'une végétalisation (arbres, arbustes…) ayant pour objectif de masquer au mieux les murs de soutènement.
Ils doivent être agrémentés de végétation favorisant leur intégration paysagère.

Les clôtures opaques, brises-vues et dispositifs anti bruit ne sont autorisés que s'ils sont doublés et masqués en totalité d'une haie végétales d'une hauteur équivalent à celle de la clôture sans excéder 2 mètres.
Les clôtures doivent être constituées de haies végétales doublées de dispositifs à claires-voies. Elles n'excèderont pas 2 mètres de haut sauf pour des raisons de sécurité démontrées.

Au-dessus d'un mur de soutènement existant, seules les clôtures ajourées sont autorisées.

11.2 Toitures

Les toitures terrasses non accessible devront être végétalisées sur toute leur superficie avec une hauteur de substrat d'au moins 40 cm. Les toitures terrasses accessibles devront être végétalisées pour au moins 70% de leur surface avec une hauteur de substrat d'au moins 40 cm.
Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables comme les capteurs solaires doivent s'inscrire dans l'architecture du bâtiment.
Dans le cas de toiture à pente, celle-ci devra être comprise entre 25 et 30%.

ARTICLE UI 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'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.

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places
Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles

	Norme imposée
logements de fonction	1 place / 45 m² de surface de plancher
Artisanat et Industrie	1 place/40 m² de Surface de plancher
Entrepôts	1 place/100 m² de Surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

Stationnement des modes doux

Toutes nouvelles constructions à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements et toutes nouvelles constructions à usage principal de bureaux devra être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements précisée par arrêté du ministre chargé du logement (30 octobre 2014), soit à minima :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

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

13.1 Conservation des Arbres et arbustes existants

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.
Les arbres tiges (feuillus ou conifères) abattus seront remplacés, à raison de 1 pour 1 par des arbres tiges de taille adulte (0,25/0,35 m de circonférence minimum de tronc, mesurée à un mètre du sol)
Tous les arbres ou arbustes transportables, se trouvant sur l'emprise de voiries à créer ou des constructions projetées, seront déplacés et replantés.

13.2 Traitement de la marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques

La bande laissée libre de toute construction en façade des voies publiques doit faire l'objet d'un traitement spécifique :

- haie d'alignement d'arbres de haute tige pour mettre en valeur les façades
- haie végétale dense d'espèces persistantes pour masquer des dépôts et citernes.

13.3 Espaces libres – Espaces verts

La surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 20% de la superficie totale du terrain.

13.4 Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UI 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UI 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Caractère de la zone

La zone **UZ** correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités tertiaires.
La zone **UZ** comprend un secteur **UZa** concernant l'accueil des gens du voyage.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la présente zone sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le chapitre 1 aux dispositions générales, et notamment les prestations relatives au risques et nuisances, à la mixité sociale et au patrimoine.

ARTICLE UZ1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nota : Dans les secteurs soumis à des risques naturels 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.

En zone UZ (hors secteur UZa) sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les constructions à usage d'artisanat ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'entrepôt, sauf celles mentionnées à l'article UZ2 ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions nouvelles à usage d'habitation autres que celles définies à l'article UZ2 ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, stockage à bateaux et caravanes, etc…) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UZ2 ;
- Les terrains de camping- caravaning et de stationnement de caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances.

Dans le secteur UZa, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UZ2.

ARTICLE UZ2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol non interdites dans la zone. Ils doivent respecter un ratio longueur / hauteur de 3/2 (longueur = 1,5 x hauteur).

2.2 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.

2.3. Les constructions à usage d'habitation à condition d'être strictement indispensables au logement de personnes chargées de l'entretien et du gardiennage des installations admises dans la zone, que leur surface de plancher maximale n'excède pas au total 120 m² par unité foncière et que leur volume soit intégré dans celui des bâtiments principaux.

2.4. Dans le secteur UZa, les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'aire d'accueil des gens du voyage

2.5. Les constructions à destination d'entrepôts sont autorisées dès lors qu'elles sont liées à une activité de retrait de marchandise et de commerce en ligne.

ARTICLE UZ3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Conditions de desserte

Voies existantes et voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet :
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.
Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.
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.

3.2 Conditions d'accès

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.
Aux intersections de deux voies, les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés à 45 °.

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

4.1 Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées – Assainissement collectif
Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.
Les eaux de lavages des piscines doivent être évacuées vers le réseau des eaux usées et un siphon disconnecteur doit être installé afin de protéger les installations. Dans le cas où le projet n'est pas desservi en réseau d'eaux usées (cas des assainissements non collectif), les eaux de lavage devront être traitées séparément du dispositif de maîtrise des eaux pluviales.

4.2.2 Eaux pluviales
Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen de :
    - l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
    - **et** la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.) : bassin de rétention dont le volume devra stocker 100L/m² imperméabilisé (majoré à 150 L/m² imperméabilisé de bâti dans les zones inondables du PPRi).
      Les surfaces imperméabilisées incluent bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès, stationnement revêtus, plage de piscine... .

Il devra être étanche et se vider seul par siphonage via un tuyau de sortie supérieur à 60mm, dans un vallon ou un réseau d'eaux pluviales. Le bassin devra être implanté à au moins 3 m des limites séparatives et son volume être arrondi au m3 supérieur.
Dans le cas d'une extension ou d'une annexe génératrice de 20 m² ou plus d'imperméabilisation, le calcul de la rétention devra être calculé sur la totalité des surfaces déjà imperméabilisés, c'est-à-dire tenant compte de l'imperméabilisation existante. Ce calcul s'applique également dès lors que le cumul de surface des extensions ou annexes génératives d'imperméabilisation réalisés à compter de la date d'approbation de la modification n°3 dépasse atteint ou dépasse ce seuil de 20 m².
Dans le cas de permis d'aménager, le calcul de la rétention doit obligatoirement intégrer les voies et accès communs quel que soit leur revêtement.
Calcul du débit de fuite du bassin de rétention.
Lorsque le débit de fuite est effectué par simple ajutage, l'ouvrage de régulation devra être équipé par un dispositif de décantation placé en amont de l'ouvrage. L'orifice de régulation ne devra être inférieur à 60 mm de diamètre afin de limiter le risque de colmatage. Le diamètre de l'ajutage devra permettre la vidange de l'ouvrage en 4 heures.

4.3 Réseaux divers
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.

ARTICLE UZ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction autorisée dans la zone (balcon non compris) doit être implantée à au moins :

- 10 m minimum de l'alignement de la RD9 ;
- 5 m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m.

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

7.1 Cas des limites de parcelles à l'intérieur de la zone UZ

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou doivent respecter un recul minimum de 1 m.

7.2 Cas des limites parcellaires en limites de zones autres que la zone UZ

Les constructions doivent respecter une distance minimale de 5m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des limites séparatives ou doivent respecter un recul minimum de 1 m.

Dans tous les cas, un recul de 8m de l'axe des vallons identifiés sur le document graphique doit être respecté pour toute construction.

ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

La distance mesurée perpendiculairement entre les points les plus proches de 2 bâtiments doit être au moins égale à la hauteur (mesurée à l'égout du toit) du bâtiment le plus haut. En outre, cette distance ne pourra être inférieure à 5m à l'exception des constructions annexes.

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder 7 mètres de hauteur maximale ou R+1 maximum, et 10 mètres de hauteur frontale.

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent s'implanter au plus près du terrain naturel sans terrassement inutile. Elles doivent contribuer à l'harmonie de leur environnement, par les bonnes proportions de leurs volumes et de leurs éléments, ainsi que par la qualité des matériaux mis en œuvre et par le choix des couleurs employées pour leur embellissement.
Les toitures et bardages doivent être réalisés en matériaux non réfléchissants.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées à condition de ne pas être couvertes de panneaux photovoltaïques.

Murs de soutènement et de clôtures
La hauteur des murs de soutènement ne devra pas excéder 1,50m exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique. Les murs seront constitués ou parementés de pierres de pays ou en enduit frotassé. Les murs en bétons brut apparent sont interdits. Les enrochements sont autorisés à condition que les faces visibles soient planes (non saillante de manière régulière ou irrégulière) et que leurs arrêtes fassent l'objet d'une taille. Les gabions sont également autorisés lorsque les armatures sont rigides et en matériaux inoxydables, et que les pierres visibles sont taillées.




Exemples d'enrochements et de gabions autorisés

Au regard de la pente, si un mur de soutènement de 1,50 m est insuffisant, plusieurs murs de soutènements pourront être réalisés en restanque afin de créer un effet de terrasses. Chaque mur de soutènement ne pourra dépasser 1,50 m. La distance entre chaque mur de soutènement devra être de 1,50 m. Cet espace devra faire l'objet d'une végétalisation (arbres, arbustes…) ayant pour objectif de masquer au mieux les murs de soutènement.
Ils doivent être agrémentés de végétation favorisant leur intégration paysagère.

Les clôtures opaques, brises-vues et dispositifs anti bruit ne sont autorisés que s'ils sont doublés et masqués en totalité d'une haie végétales d'une hauteur équivalent à celle de la clôture sans excéder 2 mètres.
Les clôtures doivent être constituées de haies végétales doublées de dispositifs à claires-voies. Elles n'excèderont pas 2 m de haut.

Au-dessus d'un mur de soutènement existant, seules les clôtures ajourées sont autorisées.

Toitures
Dans le cas de toiture à pente, celle-ci devra être comprise entre 25 et 30%.
Dans le cas de toiture terrasse végétalisées, celle-ci doit disposer d'un substrat d'au moins 60 cm de profondeur afin de permettre une pérennité du développement végétal.

ARTICLE UZ 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'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.

12.1 Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1 Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

12.2 Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée
Habitat/Logement de fonction	1 place / 45 m² de Surface de plancher
Bureaux	1 place / 35m² de Surface de plancher
Commerces	1 place/50 m² de Surface de plancher
Entrepôts	1 place/50 m² de Surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

Stationnement des modes doux

Toutes nouvelles constructions à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements et toutes nouvelles constructions à usage principal de bureaux devra être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements précisée par arrêté du ministre chargé du logement (30 octobre 2014), soit à minima :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

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

13.1 Conservation des Arbres et arbustes existants

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.
Les arbres tiges (feuillus ou conifères) abattus seront remplacés, à raison de 1 pour 1 par des arbres tiges de taille adulte (0,25/0,35 m de circonférence minimum de tronc, mesurée à un mètre du sol)
Tous les arbres ou arbustes transportables, se trouvant sur l'emprise de voiries à créer ou des constructions projetées, seront déplacés et replantés.

13.2 Traitement de la marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques

La bande laissée libre de toute construction en façade des voies publiques doit faire l'objet d'un traitement spécifique :
- haie d'alignement d'arbres de haute tige pour mettre en valeur les façades
- haie végétale dense d'espèces persistantes pour masquer des dépôts et citernes.

13.3 Espaces verts
Les espaces laissés libre de toute construction doivent être aménagés en espaces verts.
La surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 20% de la superficie totale du terrain.

13.4 Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UZ 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UZ 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

Caractère de la zone

La zone UT correspond au terrain aujourd'hui occupé par une activité de camping.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la présente zone sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le chapitre 1 aux dispositions générales, et notamment les prestations relatives au risques et nuisances, à la mixité sociale et au patrimoine.

ARTICLE UT1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nota : Dans les secteurs soumis à des risques naturels 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.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les constructions à usage d'artisanat ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage de bureaux, de commerces et d'habitation autres que ceux définis à l'article UT 2
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, stockage à bateaux et caravanes, etc…) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UT2 ;

ARTICLE UT2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol non interdites dans la zone. Ils doivent respecter un ratio longueur / hauteur de 3/2 (longueur = 1,5 x hauteur).

2.2 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.

2.3. Les constructions à usage d'habitation à condition d'être strictement indispensables au logement de personnes chargées de l'entretien et du gardiennage des installations admises dans la zone, que leur surface de plancher maximale n'excède pas au total 120 m² par unité foncière et que leur volume soit intégré dans celui des bâtiments principaux.

2.4. L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU ;

2.5. Les constructions à usage de bureaux ou de commerce à condition de participer au fonctionnement et à l'animation des activités de camping.

ARTICLE UT3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Conditions de desserte
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 nouvelles crées 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.

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 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2 Conditions d'accès
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.

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 30%, les voies d'accès seront parallèles aux courbes de niveau et ne devront pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des raisons techniques et foncières, l'accès privatif ne peut s'établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l'implantation de la construction au plus près de la voie d'accès.
Aux intersections de deux voies, les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés à 45 °.

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

4.1 Eau
Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées – Assainissement collectif
Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.
Les eaux de lavages des piscines doivent être évacuées vers le réseau des eaux usées et un siphon disconnecteur doit être installé afin de protéger les installations. Dans le cas où le projet n'est pas desservi en réseau d'eaux usées (cas des assainissements non collectif), les eaux de lavage devront être traitées séparément du dispositif de maîtrise des eaux pluviales.

4.2.2 Eaux pluviales
Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :
- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen de :
    - l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
    - **et** la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.) : bassin de rétention dont le

volume devra stocker 100L/m² imperméabilisé (majoré à 150 L/m² imperméabilisé de bâti dans les zones inondables du PPRi).
Les surfaces imperméabilisées incluent bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès stationnement revêtus, plage de piscine... .
Il devra être étanche et se vider seul par siphonage via un tuyau de sortie supérieur à 60mm, dans un vallon ou un réseau d'eaux pluviales. Le bassin devra être implanté à au moins 3 m des limites séparatives et son volume être arrondi au m3 supérieur.
Dans le cas d'une extension ou d'une annexe génératrice de 20 m² ou plus d'imperméabilisation, le calcul de la rétention devra être calculé sur la totalité des surfaces déjà imperméabilisés, c'est-à-dire tenant compte de l'imperméabilisation existante. Ce calcul s'applique également dès lors que le cumul de surface des extensions ou annexes génératives d'imperméabilisation réalisés à compter de la date d'approbation de la modification n°3 dépasse atteint ou dépasse ce seuil de 20 m².
Dans le cas de permis d'aménager, le calcul de la rétention doit obligatoirement intégrer les voies et accès communs quel que soit leur revêtement.
Calcul du débit de fuite du bassin de rétention.
Lorsque le débit de fuite est effectué par simple ajutage, l'ouvrage de régulation devra être équipé par un dispositif de décantation placé en amont de l'ouvrage. L'orifice de régulation ne devra être inférieur à 60 mm de diamètre afin de limiter le risque de colmatage. Le diamètre de l'ajutage devra permettre la vidange de l'ouvrage en 4 heures.

4.3 Réseaux divers
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.

ARTICLE UT 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UT 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées doivent être implantées à au moins 5 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m.

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

Les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale 5 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des limites séparatives ou doivent respecter un recul minimum de 1 m.

Dans tous les cas, un recul de 8 m de l'axe des vallons et ruisseaux identifiés sur le document graphique doit être respecté pour toute construction.

ARTICLE UT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UT 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder 6,5 m de hauteur maximale ou R+1 maximum, et 10 mètres de hauteur frontale

ARTICLE UT 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales
La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Eléments en façades et saillies
Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne plus être visibles des voies publiques.
- 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 (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

11.3 Toitures et Toitures terrasses
Les toitures terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante. Dans ce cas, des bandeaux, corniches ou balustrades masqueront obligatoirement la toiture terrasse.
Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables comme les capteurs solaires doivent s'inscrire dans l'architecture du bâtiment.
Dans le cas de toiture à pente, celle-ci devra être comprise entre 25 et 30%.

11.4 Traitement des clôtures
Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 mètres, elles seront composées :

- soit d'une haie vive
- soit d'une grille ou grillage doublé d'une haie vive ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m et surmonté d'une grille ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.

Les clôtures opaques, brises vues et dispositifs anti bruit ne sont autorisés que s'ils sont doublés et masqués en totalité d'une haie végétale d'une hauteur équivalente à celle de la clôture sans excéder 2 mètres.

Les murs pleins devront être constitués ou parementés de pierres de pays ou en enduit frotassé. Exceptionnellement, en fonction notamment des particularités topographiques des unités foncières concernées (vue sur le terrain voisin,…), des clôtures pleines, à condition de ne pas dépasser 2 mètres de hauteur et d'être arborées et paysagers, pourront être implantées en limite séparative de propriété sous réserve d'une forte intégration paysagère.

L'enduit des murs bahuts sera gratté ou frotassé fin de la même couleur que le bâtiment principal lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

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

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les coffrets (EDF, télécommunications, eau,…) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Au-dessus d'un mur de soutènement existant, seules les clôtures ajourées sont autorisées.

11.5 Murs de soutènement

La hauteur des murs de soutènement ne devra pas excéder 1,50 m exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique. Les murs seront constitués ou parementés de pierres de pays ou en enduit frotassé. Les murs en bétons brut apparent sont interdits. Les enrochements sont autorisés à condition que les faces visibles soient planes (non saillante de manière régulière ou irrégulière) et que leurs arrêtes fassent l'objet d'une taille. Les gabions sont également autorisés lorsque les armatures sont rigides et en matériaux inoxydables, et que les pierres visibles sont taillées.




Exemples d'enrochements et de gabions autorisés

Au regard de la pente, si un mur de soutènement de 1,50 m est insuffisant, plusieurs murs de soutènements pourront être réalisés en restanque afin de créer un effet de terrasses. Chaque mur de soutènement ne pourra dépasser 1,50 m. La distance entre chaque mur de soutènement devra être de 1,50 m. Cet espace devra faire l'objet d'une végétalisation (arbres, arbustes…) ayant pour objectif de masquer au mieux les murs de soutènement.

ARTICLE UT 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'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.

12.1 Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1 Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

12.2 Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

1. Habitat/Logement de fonction	1 place / 45 m² de Surface de plancher	
2. Commerces	1 place / 50 m² de surface de plancher	
3. Bureaux	1 place/30 m² de surface de plancher	
4. Campings	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs spécificités de fonctionnement, de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation.	
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Stationnement des modes doux

Toutes nouvelles constructions à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements et toutes nouvelles constructions à usage principal de bureaux devra être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements précisée par arrêté du ministre chargé du logement (30 octobre 2014), soit à minima :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

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

13.1 Conservation des Arbres et arbustes existants

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.
Les arbres tiges (feuillus ou conifères) abattus seront remplacés, à raison de 1 pour 1 par des arbres tiges de taille adulte (0,25/0,35 m de circonférence minimum de tronc, mesurée à un mètre du sol)
Tous les arbres ou arbustes transportables, se trouvant sur l'emprise de voiries à créer ou des constructions projetées, seront déplacés et replantés.

13.2 Traitement de la marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques

La bande laissée libre de toute construction en façade des voies publiques doit faire l'objet d'un traitement spécifique :

- haie d'alignement d'arbres de haute tige pour mettre en valeur les façades
- haie végétale dense d'espèces persistantes pour masquer des dépôts et citernes.

13.3 Espaces verts

Les espaces laissés libre de toute construction doivent être aménagés en espaces verts.
La surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 50% de la superficie totale du terrain.

13.4 Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE UT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UT 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UT 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UO

La zone UO correspond aux secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite de « secteurs d'aménagement » valant règlement.

Un secteur a été ainsi identifié sur le document graphique, conformément à l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme : OAP Saint Jean.

Les prescriptions réglementaires concernant ce secteur sont reprises dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) », conformément à l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE 3 : LES ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone

La zone **1AU** correspond à des secteurs à urbaniser. Elle est destinée à recevoir de l'habitat et les activités et services qui en sont le complément ou des activités touristiques sous forme d'opérations d'aménagements d'ensemble.

La zone 1AU se décompose en 2 secteurs, avec :
- Un secteur **1AUh** qui correspond au village.
- Un secteur **1AUt** à vocation touristique.

Cette zone est insuffisamment équipée en infrastructures et doit être aménagée conformément aux orientations d'aménagement et de programmation du PLU (cf. pièce n°3). Des opérations d'aménagement d'ensemble sont nécessaires pour

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la présente zone sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le chapitre 1 aux dispositions générales, et notamment les prestations relatives au risques et nuisances, à la mixité sociale et au patrimoine.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nota : Dans les secteurs soumis à des risques naturels 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.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les constructions à usage d'artisanat ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage de bureaux, de commerces et d'habitation autres que ceux définis à l'article 1AU 2
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, stockage à bateaux et caravanes, etc…) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article 1AU2 ;
- Les terrains de camping- caravaning et de stationnement de caravanes à l'exception des cas visés à l'article 1AU2 ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs à l'exception des cas visés à l'article 1AU2 ;
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances à l'exception des cas visés à l'article 1AU2.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés dans l'ensemble de la zone 1AU :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessaire au fonctionnement de la zone ;
- l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas compromettre l'aménagement de la zone dans les limites suivantes :
    - 200 m² de surface de plancher maximale pour les constructions à usage d'habitation (existant + extension)
    - Extension 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU pour les autres destinations.

Sont autorisées dans le secteur 1AUh les constructions à usage d'habitation, de commerces et de bureaux, à condition de respecter les orientations d'aménagement, et notamment les dispositions relatives au logement social.

Sont autorisées dans le secteur 1AUt

- les constructions, installations et occupations du sol nécessaires au fonctionnement et à l'animation du camping :
    - les équipements communs ;
    - les aménagements et équipements ludiques et de loisirs ;
- les terrains de camping- caravaning et de stationnement de caravanes ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Conditions de desserte

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 nouvelles crées 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.
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 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2 Conditions d'accès

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.

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 30%, les voies d'accès seront parallèles aux courbes de niveau et ne devront pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des raisons techniques et foncières, l'accès privatif ne peut s'établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l'implantation de la construction au plus près de la voie d'accès.
Aux intersections de deux voies, les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés à 45 °.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées – Assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

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

Les eaux de lavages des piscines doivent être évacuées vers le réseau des eaux usées et un siphon disconnecteur doit être installé afin de protéger les installations. Dans le cas où le projet n'est pas desservi en réseau d'eaux usées (cas des assainissements non collectif), les eaux de lavage devront être traitées séparément du dispositif de maîtrise des eaux pluviales.

4.2.2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen de:
    - l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
    - et la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.) : bassin de rétention dont le volume devra stocker 100L/m² imperméabilisé (majoré à 150 L/m² imperméabilisé de bâti dans les zones inondables du PPRi).

      Les surfaces imperméabilisées incluent bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès, stationnement revêtus, plage de piscine... .

      Il devra être étanche et se vider seul par siphonage via un tuyau de sortie supérieur à 60mm, dans un vallon ou un réseau d'eaux pluviales. Le bassin devra être implanté à au moins 3 m des limites séparatives et son volume être arrondi au m3 supérieur.

      Dans le cas d'une extension ou d'une annexe génératrice de 20 m² ou plus d'imperméabilisation, le calcul de la rétention devra être calculé sur la totalité des surfaces déjà imperméabilisés, c'est-à-dire tenant compte de l'imperméabilisation existante. Ce calcul s'applique également dès lors que le cumul de surface des extensions ou annexes génératives d'imperméabilisation réalisés à compter de la date d'approbation de la modification n°3 dépasse atteint ou dépasse ce seuil de 20 m².

      Dans le cas de permis d'aménager, le calcul de la rétention doit obligatoirement intégrer les voies et accès communs quel que soit leur revêtement.

      Calcul du débit de fuite du bassin de rétention.

      Lorsque le débit de fuite est effectué par simple ajutage, l'ouvrage de régulation devra être équipé par un dispositif de décantation placé en amont de l'ouvrage. L'orifice de régulation ne devra être inférieur à 60 mm de diamètre afin de limiter le risque de colmatage. Le diamètre de l'ajutage devra permettre la vidange de l'ouvrage en 4 heures.

4.3 Réseaux divers

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.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions contraires prévues dans les OAP (front bâti, alignement…), les constructions autorisées (balcon non compris) doivent être implantées à au moins 5 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m.

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

Sauf dispositions contraires prévues dans les OAP (ordre continu lié à l'habitat groupé…), les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale 5 mètres.
Dans la zone 1AUh relative à l'OAP village, ce recul s'applique au nu de la façade (hors balcon, loggias, débords de toiture…)

Dans tous les cas, un recul de 8 m de l'axe des vallons et ruisseaux identifiés sur le document graphique doit être respecté pour toute construction.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des limites séparatives ou doivent respecter un recul minimum de 1 m.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sauf dispositions contraires prévues dans les OAP, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder plus de 50% de la superficie de l'unité foncière.
Ce coefficient est porté à 70% dans la zone 1AUh relative à l'OAP village.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Secteur 1AUh :

Sauf dispositions contraires prévues dans les OAP (R+1 équivaut à 6,5 m, R+2 à 9 m et R+3 à 12 m), la hauteur de tout bâtiment ne peut excéder 12 mètres de hauteur maximale ou R+3 maximum, et 15 mètres de hauteur frontale.
Les rampes et voies d'accès sont exclues du calcul de la hauteur maximale et frontale dans la zone 1AUh relative à l'OAP du village.

10.2 Secteur 1AUt :

Sauf dispositions contraires prévues dans les OAP (R+1 équivaut à 7 m, R+2 à 9 m et R+3 à 12 m), la hauteur de tout bâtiment ne peut excéder 7 mètres de hauteur maximale ou R+1 maximum, et 10 mètres de hauteur frontale.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales
La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Eléments en façades et saillies
Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne plus être visibles des voies publiques.
- 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 (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

11.3 Toitures et Toitures terrasses
Les toitures terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante. Dans ce cas, des bandeaux, corniches ou balustrades masqueront obligatoirement la toiture terrasse.
Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables comme les capteurs solaires doivent s'inscrire dans l'architecture du bâtiment.
Dans le cas de toiture à pente, celle-ci devra être comprise entre 25 et 30%.

11.4 Traitement des clôtures
Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 mètres, elles seront composées :

- soit d'une haie vive
- soit d'une grille ou grillage doublé d'une haie vive ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m et surmonté d'une grille ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.

Les clôtures, brises vues et dispositifs anti bruit ne sont autorisés que s'ils sont doublés et masqués en totalité d'une haie végétale d'une hauteur équivalente à celle de la clôture sans excéder 2 mètres.

Les murs pleins devront être constitués ou parementés de pierres de pays ou en enduit frotassé.

Exceptionnellement, en fonction notamment des particularités topographiques des unités foncières concernées (vue sur le terrain voisin,…), des clôtures pleines, à condition de ne pas dépasser 2 mètres de hauteur et d'être arborées et paysagers, pourront être implantées en limite séparative de propriété sous réserve d'une forte intégration paysagère.

L'enduit des murs bahuts sera gratté ou frotassé fin de la même couleur que le bâtiment principal lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

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

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les coffrets (EDF, télécommunications, eau,…) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.
Au-dessus d'un mur de soutènement existant, seules les clôtures ajourées sont autorisées.

11.5 Murs de soutènement
La hauteur des murs de soutènement ne devra pas excéder 1,50 m exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique. Les murs seront constitués ou parementés de pierres de pays ou en enduit frotassé. Les murs en bétons brut apparent sont interdits. Les enrochements sont autorisés à condition que les faces visibles soient planes (non saillante de manière régulière ou irrégulière) et que leurs arrêtes fassent l'objet d'une taille. Les gabions sont également autorisés lorsque les armatures sont rigides et en matériaux inoxydables, et que les pierres visibles sont taillées.




Exemples d'enrochements et de gabions autorisés

Au regard de la pente, si un mur de soutènement de 1,50 m est insuffisant, plusieurs murs de soutènements pourront être réalisés en restanque afin de créer un effet de terrasses. Chaque mur de soutènement ne pourra dépasser 1,50 m. La distance entre chaque mur de soutènement devra être de 1,50 m. Cet espace devra faire l'objet d'une végétalisation (arbres, arbustes…) ayant pour objectif de masquer au mieux les murs de soutènement.
Dans la zone 1AUh relative à l'OAP village, cette hauteur est majorée à 2 m.

11.6 Autres
Pour les piscines à débordement, la hauteur entre le débordement et la margelle doit être de 15cm maximum.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement
Rappel : Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont définies par l'article 7 - Modalités d'application des règles du titre II du présent règlement.

12.2 Modalités de réalisation des places de stationnement
Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

12.3 Stationnement des véhicules automobiles

	Norme imposée	**Dispositions particulières**
1. Habitat	1 place/ 30 m² de Surface de plancher	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de

		l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée. Pour toute opération de 3 logements ou plus, 1 place visiteur devra être réalisée pour chaque tranche entamée de 2 logements.
2. Campings	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs spécificités de fonctionnement, de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation.	
3. Bureaux	1 place / 20 m² de Surface de plancher	
4. Commerces et artisanat	1 place / 20 m² de Surface de plancher	
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

12.2 Stationnement des modes doux

Toutes nouvelles constructions à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements et toutes nouvelles constructions à usage principal de bureaux devra être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements précisée par arrêté du ministre chargé du logement (30 octobre 2014), soit à minima :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1 Dispositions générales

Définition :

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Lorsque des plantations d'arbres sont requises sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres dont la circonférence à la plantation est de 0,25 / 0,35 m minimum et dont la taille adulte atteindra a minima 5 m de hauteur.

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

13.2 Conservation des Arbres et arbustes existants

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

Les arbres tiges (feuillus ou conifères) abattus seront remplacés, à raison de 1 pour 1 par des arbres tiges de taille adulte (0,25/0,35 m de circonférence minimum de tronc, mesurée à un mètre du sol)

Tous les arbres ou arbustes transportables, se trouvant sur l'emprise de voiries à créer ou des constructions projetées, seront déplacés et replantés.

13.3 Espaces verts

Les espaces laissés libre de toute construction doivent être aménagés en espaces verts.

Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques, la surface des espaces verts doit être supérieure à 25 % de la superficie des terrains.

Ce coefficient est réduit à 7,5% dans la zone 1AUh relative à l'OAP Village.

13.4 Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La consommation énergétique de tout nouveau bâtiment à usage d'habitation ne doit pas dépasser le Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 diminué de 10%.

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable : l'économie de ressources (énergie, air, eau, sols…) la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution …), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...), l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Sont notamment recommandés :

- ✓ les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle ;
- ✓ les panneaux solaires thermiques pour les opérations non raccordées au chauffage urbain, sous réserve qu'ils soient intégrés à l'architecture des bâtiments. Les panneaux solaires photovoltaïques sont recommandés dans toutes les constructions.

- ✓ Tous les appareils d'équipement intérieur ou extérieur (systèmes de ventilation, de climatisation, de réfrigération, de lavage, de production d'énergie ...) sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'une recherche d'intégration architecturale et qu'ils ne créent pas de nuisances pour le voisinage.
- ✓ Les antennes, notamment les antennes relais pour téléphonie mobile, devront faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale.

ARTICLE 1AU16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il est imposé des obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques aux aménageurs.

Un raccordement aux infrastructures et réseaux de communication électroniques existant devra être réalisé.

Si aucun réseau n'existe au jour de la création de l'opération des dispositions devront être prise pour faciliter un raccordement ultérieur.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone

La zone **2AU** correspond aux secteurs insuffisamment desservis ou non desservis par les équipements publics et constituants une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieur organisé à dominante d'habitat ou d'autres activités.
Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

La zone **2AU** se décompose en 2 secteurs, avec :
- Un secteur **2AUh** dédiée à de l'habitat.
- Un secteur **2AUa** dédié à de l'artisanat, des commerces et de l'habitat.

Pour la zone **2AUh au Chemin de Meaynes**, celle-ci devra être aménagée afin d'être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation du PLU. A ce titre, hormis des extensions limitées des constructions existantes, toute nouvelle construction ne pourra être autorisée qu'au fur et à mesure de la réalisation des voiries et réseaux nécessaires à un aménagement conforme aux orientations précitées.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la présente zone sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le chapitre 1 aux dispositions générales, et notamment les prestations relatives au risques et nuisances, à la mixité sociale et au patrimoine.

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nota : Dans les secteurs soumis à des risques naturels 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.

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites.

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- L'extension et les annexes des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone dans les limites suivantes :
    - 200 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation (existant + extension)
    - Extension 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU pour les autres destinations.

ARTICLE 2AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Conditions de desserte

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 nouvelles crées 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.
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 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2 Conditions d'accès

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.

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 30%, les voies d'accès seront parallèles aux courbes de niveau et ne devront pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des raisons techniques et foncières, l'accès privatif ne peut s'établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l'implantation de la construction au plus près de la voie d'accès.
Aux intersections de deux voies, les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés à 45 °.

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées – Assainissement collectif
Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.
Les eaux usées non domestiques (=industrielles, artisanales) doivent subir un traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement, et après autorisation.
Les eaux de lavages des piscines doivent être évacuées vers le réseau des eaux usées et un siphon disconnecteur doit être installé afin de protéger les installations. Dans le cas où le projet n'est pas desservi en réseau d'eaux usées (cas des assainissements non collectif), les eaux de lavage devront être traitées séparément du dispositif de maîtrise des eaux pluviales.

4.2.2 Eaux usées – Assainissement non collectif
Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux

résiduaires, doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.
Les eaux de lavages des piscines doivent être évacuées vers le réseau des eaux usées et un siphon disconnecteur doit être installé afin de protéger les installations. Dans le cas où le projet n'est pas desservi en réseau d'eaux usées (cas des assainissements non collectif), les eaux de lavage devront être traitées séparément du dispositif de maîtrise des eaux pluviales.

4.2.3 Eaux pluviales
Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen de :
    - l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
    - **et** la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.) : bassin de rétention dont le volume devra stocker 100L/m² imperméabilisé (majoré à 150 L/m² imperméabilisé de bâti dans les zones inondables du PPRi).
      Les surfaces imperméabilisées incluent bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès, stationnement revêtus, plage de piscine... .
      Il devra être étanche et se vider seul par siphonage via un tuyau de sortie supérieur à 60mm, dans un vallon ou un réseau d'eaux pluviales. Le bassin devra être implanté à au moins 3 m des limites séparatives et son volume être arrondi au m3 supérieur.
      Dans le cas d'une extension ou d'une annexe génératrice de 20 m² ou plus d'imperméabilisation, le calcul de la rétention devra être calculé sur la totalité des surfaces déjà imperméabilisés, c'est-à-dire tenant compte de l'imperméabilisation existante. Ce calcul s'applique également dès lors que le cumul de surface des extensions ou annexes génératives d'imperméabilisation réalisés à compter de la date d'approbation de la modification n°3 dépasse atteint ou dépasse ce seuil de 20 m².
      Dans le cas de permis d'aménager, le calcul de la rétention doit obligatoirement intégrer les voies et accès communs quel que soit leur revêtement.
      Calcul du débit de fuite du bassin de rétention.
      Lorsque le débit de fuite est effectué par simple ajutage, l'ouvrage de régulation devra être équipé par un dispositif de décantation placé en amont de l'ouvrage. L'orifice de régulation ne devra être inférieur à 60 mm de diamètre afin de limiter le risque de colmatage. Le diamètre de l'ajutage devra permettre la vidange de l'ouvrage en 4 heures.

4.3 Réseaux divers
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.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées (balcon non compris) doivent être implantées à au moins 5 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou doivent respecter un recul minimal de 1 m.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale 5 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des limites séparatives ou doivent respecter un recul minimal de 1 m.

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

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder plus de 10% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des extensions ne peut être supérieure à celle du bâtiment existant et ne peut excéder 6,5 m de hauteur maximale ou R+1 maximum, et 10 mètres de hauteur frontale.
La hauteur des annexes est limitée à 3 m.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales
La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

11.2 Eléments en façades et saillies
Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne plus être visibles des voies publiques.
- 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 (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

11.3 Toiture et toitures terrasses
Les toitures terrasses non accessible devront être végétalisées sur toute leur superficie avec une hauteur de substrat d'au moins 40 cm. Les toitures terrasses accessibles devront être végétalisées pour au moins 70% de leur surface avec une hauteur de substrat d'au moins 40 cm.
Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables comme les capteurs solaires doivent s'inscrire dans l'architecture du bâtiment.
Dans le cas de toiture à pente, celle-ci devra être comprise entre 25 et 30%.

11.4 Les clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 mètres, elles seront composées :

- soit d'une haie vive
- soit d'une grille ou grillage doublé d'une haie vive ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m et surmonté d'une grille ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.

Les clôtures opaques, brises vues et dispositifs anti bruit ne sont autorisés que s'ils sont doublés et masqués en totalité d'une haie végétale d'une hauteur équivalente à celle de la clôture sans excéder 2 mètres.

Les murs pleins devront être constitués ou parementés de pierres de pays ou en enduit frotassé.

Exceptionnellement, en fonction notamment des particularités topographiques des unités foncières concernées (vue sur le terrain voisin,…), des clôtures pleines, à condition de ne pas dépasser 2 mètres de hauteur et d'être arborées et paysagers, pourront être implantées en limite séparative de propriété sous réserve d'une forte intégration paysagère.

L'enduit des murs bahuts sera gratté ou frotassé fin de la même couleur que le bâtiment principal lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

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

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les coffrets (EDF, télécommunications, eau,…) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Au-dessus d'un mur de soutènement existant, seules les clôtures ajourées sont autorisées.

11.5 Murs de soutènement

La hauteur des murs de soutènement ne devra pas excéder 1,50 m exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique. Les murs seront constitués ou parementés de pierres de pays ou en enduit frotassé. Les murs en bétons brut apparent sont interdits. Les enrochements sont autorisés à condition que les faces visibles soient planes (non saillante de manière régulière ou irrégulière) et que leurs arrêtes fassent l'objet d'une taille. Les gabions sont également autorisés lorsque les armatures sont rigides et en matériaux inoxydables, et que les pierres visibles sont taillées.




Exemples d'enrochements et de gabions autorisés

Au regard de la pente, si un mur de soutènement de 1,50 m est insuffisant, plusieurs murs de soutènements pourront être réalisés en restanque afin de créer un effet de terrasses. Chaque mur de soutènement ne pourra dépasser 1,50 m. La distance entre chaque mur de soutènement devra être de 1,50 m. Cet espace devra faire l'objet d'une végétalisation (arbres, arbustes…) ayant pour objectif de masquer au mieux les murs de soutènement.

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'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, sauf indications contraires.

ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces laissés libre de toute construction doivent être aménagés en espaces verts.
Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques, la surface des espaces verts doit être supérieure à 80 % de la superficie des terrains.

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, la surface des espaces verts doit être de 30% de la surface des terrains.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AU15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractères 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.

La zone A comprend un secteur Af destiné à la transformation des Plantes à Parfums et à soutenir la filière agricole en lien avec le classement UNESCO «des savoir-faire liés au parfum en Pays de Grasse » : **le secteur Af est un STECAL**.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la présente zone sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le chapitre 1 aux dispositions générales, et notamment les prestations relatives au risques et nuisances, à la mixité sociale et au patrimoine.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nota : Dans les secteurs soumis à des risques naturels 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.

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

Au titre des autres usages et affectations des sols interdites : les dépôts et stockage de toute nature en plein air.

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

2.1 Sont autorisées, sous conditions liées à la réalité et aux besoins de l'exploitation agricole, les occupations et utilisations du sol suivantes (voir critères en annexe) :

- les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles ;
- les constructions à usage d'habitation et leurs extensions dont la présence est strictement indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole, dans la limite de 200 m² de surface de plancher. Ces constructions doivent être implantées dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments existants. Leur localisation ne doit pas porter atteinte à l'intégrité des surfaces cultivables ;
- l'extension des bâtiments principaux à usage d'habitation existant à la date d'approbation du PLU à condition :
    - que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 60 m² ;
    - que le projet ne conduise pas (et dans la limite d'une seule extension) à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 200 m² de surface de plancher par unité foncière ;
    - que les constructions nouvelles soient situées dans un rayon de 30 m autour du nu de la façade du bâtiment principale ;
    - ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
    - d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

- les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être liés et nécessaires aux exploitations agricoles ou à la compensation dans le cadre de procédures liées à l'environnement (loi sur l'eau en particulier) ;
- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2 L'extension et les annexes des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLU à condition:

- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 60 m² ;
- que le projet ne conduise pas (et dans la limite d'une seule extension) à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 200 m² de surface de plancher par unité foncière ;
- que les annexes soient situées dans un rayon de 10 m autour du nu de la façade du bâtiment principale ;
- d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone (conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme).

2.3 En secteur Af

Les bâtiments d'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement, au stockage et à la commercialisation des produits issus de l'exploitation.

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

Les terrains doivent être desservis par des voies 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.

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

4.1 Eau
Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.
En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public AEP, les constructions et installations et les constructions faisant l'objet d'un changement de destination autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées – Assainissement collectif
Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation

du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.
Les eaux usées non domestiques (=industrielles, artisanales) doivent subir un traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement, et après autorisation.
Les eaux de lavages des piscines doivent être évacuées vers le réseau des eaux usées et un siphon disconnecteur doit être installé afin de protéger les installations. Dans le cas où le projet n'est pas desservi en réseau d'eaux usées (cas des assainissements non collectif), les eaux de lavage devront être traitées séparément du dispositif de maîtrise des eaux pluviales.

4.2.2 Eaux usées – Assainissement non collectif
Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.
Les eaux de lavages des piscines doivent être évacuées vers le réseau des eaux usées et un siphon disconnecteur doit être installé afin de protéger les installations. Dans le cas où le projet n'est pas desservi en réseau d'eaux usées (cas des assainissements non collectif), les eaux de lavage devront être traitées séparément du dispositif de maîtrise des eaux pluviales.

4.2.3 Eaux pluviales
Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen de :
    - l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
    - **et** la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.) : bassin de rétention dont le volume devra stocker 100L/m² imperméabilisé (majoré à 150 L/m² imperméabilisé de bâti dans les zones inondables du PPRi).
      Les surfaces imperméabilisées incluent bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès , stationnement revêtus, plage de piscine... .
      Il devra être étanche et se vider seul par siphonage via un tuyau de sortie supérieur à 60mm, dans un vallon ou un réseau d'eaux pluviales. Le bassin devra être implanté à au moins 3 m des limites séparatives et son volume être arrondi au m3 supérieur.
      Dans le cas d'une extension ou d'une annexe génératrice de 20 m² ou plus d'imperméabilisation, le calcul de la rétention devra être calculé sur la totalité des surfaces déjà imperméabilisés, c'est-à-dire tenant compte de l'imperméabilisation existante. Ce calcul s'applique également dès lors que le cumul de surface des extensions ou annexes génératives d'imperméabilisation réalisés à compter de la date d'approbation de la modification n°3 dépasse atteint ou dépasse ce seuil de 20 m².
      Dans le cas de permis d'aménager, le calcul de la rétention doit obligatoirement intégrer les voies et accès communs quel que soit leur revêtement.
      <u>Calcul du débit de fuite du bassin de rétention.</u>
      Lorsque le débit de fuite est effectué par simple ajutage, l'ouvrage de régulation devra être équipé par un dispositif de décantation placé en amont de l'ouvrage. L'orifice de régulation ne devra être inférieur à 60 mm de diamètre afin de limiter le risque de colmatage. Le diamètre de l'ajutage devra permettre la vidange de l'ouvrage en 4 heures.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction autorisée dans la zone (balcon non compris) doit être implantée à un minimum de 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

En secteur Af, une implantation différente est autorisée pour les stationnements couverts et les cheminements piétons couverts.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou doivent respecter un recul minimal de 1 m.

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

Les constructions doivent respecter une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des limites séparatives ou doivent respecter un recul minimal de 1 m.

En secteur Af, les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 m par rapport aux limites séparatives. Toutefois,

- ce recul est réduit à 2,5m dès lors qu'il est prévu une passerelle reliant deux constructions situées de part et d'autre de la limite séparative ;
- une implantation différente est autorisée pour les stationnements couverts et les cheminements piétons couverts.

Dans tous les cas, un recul de 8 m de l'axe des vallons et ruisseaux identifiés sur le document graphique doit être respecté pour toute construction.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions non liées à une exploitation agricole ne doit pas excéder 10 %.

Dans le secteur Af l'emprise au sol est limitée à 50%.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, la hauteur maximale de tout bâtiment ne doit pas excéder 6,5 m mesurée à partir du sol naturel ou R+1 maximum et la hauteur frontale ne doit pas excéder 10 m. la hauteur des annexes est limitée à 3 m.

Les serres de production mesurées au faîtage ne devront pas dépasser 5,50 m.

10.2 Les éléments techniques tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

10.3 Dans le secteur Af la hauteur absolue maximale est portée à 11m et la hauteur frontale à 13m.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 Modification et extension de bâtiments existants
Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissement, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

11.2 Implantation
Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

11.3 Volumétrie
Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

11.4 Clôtures
Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 30 centimètres de hauteur au-dessus de la surface du sol. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,20 mètre. Elles ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Les clôtures bordant les cours d'eau devront être légères et ajourées sur au moins deux tiers de leur surface afin de ne pas entraver l'écoulement des eaux et amovibles sur trois mètres afin de permettre un accès pour la sécurisation et l'entretien de ce dernier.

Les clôtures seront à claire-voie (poteaux + grillage à structure horizontale) sur toute la hauteur . Elles devront être doublées de haies vives. Les murs de clôture en brise vue ou claustras sont formellement interdits.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.

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

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou ensembles végétaux de grande valeur.
Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Pour les constructions sans lien avec une exploitation agricole, les espaces laissés libre de toute construction doivent être aménagés en espaces verts.
La surface des espaces verts doit être supérieure à 80 % de la superficie des terrains.

Le parc du mas de Cravesan identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme aux documents graphiques doit être préservé. Tous les arbres de haute tige doivent être conservés. Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité.

Dans le secteur Af, la surface d'espace non imperméabilisé doit être supérieure à 20%.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE A15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 5 : LES ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

La zone N recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend un secteur **Nl**, localisé à l'ouest du territoire communal, destiné à accueillir des équipements sportifs et les activités connexes aux équipements sportifs.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la présente zone sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le chapitre 1 aux dispositions générales, et notamment les prestations relatives au risques et nuisances, à la mixité sociale et au patrimoine.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nota : Dans les secteurs soumis à des risques naturels 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.

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

Au titre des autres usages et affectations des sols interdites : les dépôts et stockage de toute nature en plein air.

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

2.1. Les constructions et installations ayant pour but de créer les équipements indispensables à la mise en valeur et à la protection des bois et forêts ainsi qu'à l'exploitation agricole ;

2.2 L'aménagement, la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel ou paysager des lieux.

2.3 L'extension et les annexes des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLU à condition:

- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 60 m² ;
- que le projet ne conduise pas (et dans la limite d'une seule extension) à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 200 m² de surface de plancher par unité foncière ;
- de ne pas porter atteinte au caractère naturel ou paysager des lieux
  -que les annexes soient situées dans un rayon de 10 m autour du nu de la façade du bâtiment principale ;
  -d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone (conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme).

2.4 Les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements de sols, liés et nécessaires aux activités admises dans le secteur.

2.5 Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
2.6. Dans le secteur Nl, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles sont nécessaires au fonctionnement et au développement des équipements sportifs et de loisirs.

2.6 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.

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

Les terrains doivent être desservis par des voies 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.

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

4.1 Eau
Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.
En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public AEP, les constructions et installations et les constructions faisant l'objet d'un changement de destination autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif
Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
Les eaux de lavages des piscines doivent être évacuées vers le réseau des eaux usées et un siphon disconnecteur doit être installé afin de protéger les installations. Dans le cas où le projet n'est pas desservi en réseau d'eaux usées (cas des assainissements non collectif), les eaux de lavage devront être traitées séparément du dispositif de maîtrise des eaux pluviales.

4.2.2. Eaux usées – Assainissement non collectif
Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.
Les eaux de lavages des piscines doivent être évacuées vers le réseau des eaux usées et un siphon disconnecteur doit être installé afin de protéger les installations. Dans le cas où le projet n'est pas desservi en réseau d'eaux usées (cas des assainissements non collectif), les eaux de lavage devront être traitées séparément du dispositif de maîtrise des eaux pluviales.

4.2.3. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen de:
    - l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
    - **et** la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.) : bassin de rétention dont le volume devra stocker 100L/m² imperméabilisé (majoré à 150 L/m² imperméabilisé de bâti dans les zones inondables du PPRi).
      Les surfaces imperméabilisées incluent bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès, stationnement revêtus, plage de piscine... .
      Il devra être étanche et se vider seul par siphonage via un tuyau de sortie supérieur à 60mm, dans un vallon ou un réseau d'eaux pluviales. Le bassin devra être implanté à au moins 3 m des limites séparatives et son volume être arrondi au m3 supérieur.
      Dans le cas d'une extension ou d'une annexe génératrice de 20 m² ou plus d'imperméabilisation, le calcul de la rétention devra être calculé sur la totalité des surfaces déjà imperméabilisés, c'est-à-dire tenant compte de l'imperméabilisation existante. Ce calcul s'applique également dès lors que le cumul de surface des extensions ou annexes génératives d'imperméabilisation réalisés à compter de la date d'approbation de la modification n°3 dépasse atteint ou dépasse ce seuil de 20 m².
      Dans le cas de permis d'aménager, le calcul de la rétention doit obligatoirement intégrer les voies et accès communs quel que soit leur revêtement.
      Calcul du débit de fuite du bassin de rétention.
      Lorsque le débit de fuite est effectué par simple ajutage, l'ouvrage de régulation devra être équipé par un dispositif de décantation placé en amont de l'ouvrage. L'orifice de régulation ne devra être inférieur à 60 mm de diamètre afin de limiter le risque de colmatage. Le diamètre de l'ajutage devra permettre la vidange de l'ouvrage en 4 heures.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction autorisée dans la zone (balcon non compris) doit être implantée à au moins 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou doivent respecter un recul minimal de 1 m.

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

La distance horizontale de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des limites séparatives ou doivent respecter un recul minimal de 1 m.

Dans tous les cas, un recul de 8m de l'axe des vallons et ruisseaux identifiés sur le document graphique doit être respecté pour toute construction.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions non liées à une exploitation agricole ne doit pas excéder 10 %.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder 6,5 m de hauteur maximale ou R+1 maximum et 10 m de hauteur frontale et 3 m de hauteur à l'égout pour les bâtiments annexes.
La hauteur des annexes est limitée à 3 m.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 Modification et extension de bâtiments existants

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissement, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

11.2 Implantation

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

11.3 Volumétrie

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

11.4 Clôtures

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 30 centimètres de hauteur au-dessus de la surface du sol. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,20 mètre. Elles ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Les clôtures bordant les cours d'eau devront être légères et ajourées sur au moins deux tiers de leur surface afin de ne pas entraver l'écoulement des eaux et amovibles sur trois mètres afin de permettre un accès pour la sécurisation et l'entretien de ce dernier.

Les clôtures seront à claire-voie (poteaux + grillage à structure horizontale) sur toute la hauteur. Elles devront être doublées de haies vives. Les murs de clôture en brise vue ou claustras sont formellement interdits.

11.5 Toitures

Dans le cas de toiture à pente, celle-ci devra être comprise entre 25 et 30%.

11.6 Autres

Pour les piscines à débordement, la hauteur entre le débordement et la margelle doit être de 15cm maximum.

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

Le stationnement de l'ensemble des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

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

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou ensembles végétaux de grande valeur.
Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Pour les constructions sans lien avec une exploitation agricole, les espaces laissés libre de toute construction doivent être aménagés en espaces verts.
La surface des espaces verts doit être supérieure à 80 % de la superficie des terrains.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 7 : ANNEXE AU REGLEMENT DE LA ZONE A

Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement liées et nécessaires à son activité

Critères normatifs

En application des articles L.311-1 du Code Rural et de la pêche maritime.
L'exploitation agricole est considérée comme une entité économique de nature professionnelle, de production végétale et/ou animale.

« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (…)

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20. »

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural et de la pêche maritime pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

Critères jurisprudentiels

En application de la jurisprudence issue des Tribunaux :

En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole. La construction d'un logement d'habitation nécessaire à l'activité agricole ne peut être autorisée que lorsque cette activité nécessite la présence permanente et rapprochée du chef d'exploitation (CE 56622 14/05/86).

Ce lien devra être explicitement démontré au regard de plusieurs des critères suivants :

- *Caractéristiques de l'exploitation* : réalité de l'acte de produire, matériel utilisé, nature des activités, type de culture. Nota : Les caractéristiques de l'exploitation devront permettre au chef d'exploitation d'être bénéficiaire des prestations de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) à la Mutualité Sociale Agricole.
- Localisation de la construction par rapport à la notion de siège d'exploitation et/ou de bâti déjà existant
- *Nécessité de la proximité entre le lieu du siège d'exploitation et le lieu de l'exploitation elle-même*, compte tenu de la part et/ou du temps que l'exploitant est dans l'obligation de prendre pour assurer l'acte de produire
- *Affiliation comme exploitant à titre principal à la MSA* : condition nécessaire mais non suffisante pour pouvoir construire. Il faut que la réalité et le volume de la production soient démontrés, ainsi que le besoin nouveau expliquant la nécessité du bâtiment.
- Etc….

L'application de ces critères suppose un examen approfondi des dossiers de demande, voire une visite des lieux permettant de recueillir les éléments utiles lorsque ceux-ci ne se dégagent pas de la lecture du dossier.

CHAPITRE 8 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	Emprise/Surface
1	Aménagement de la RD 9	Commune	12 m
2	Aménagement de la RD 409 de CANNES La BOCCA au giratoire, à l'entrée du Vieux Village	Département	12 m
3	Aménagement de la RD 709	Commune	8 m
4	Aménagement du chemin des Cassiers et liaison à créer avec le domaine des Canebiers.	Commune	7 m
5	Aménagement du chemin des Muls	Commune	6 m
6	Aménagement du chemin des Roques de la RD 9 jusqu'au prolongement par l'ER 7 bis	Commune	8 m
6bis	Aménagement du chemin des Roques de Canebiers jusqu'à la RD 409	Commune	4 m
8	Aménagement du chemin de Méayne	Commune	7 m
7	Aménagement du chemin de traverse de Méayne	Commune	6 m
9	Aménagement du chemin de la Vignasse	Commune	8 m
10	Aménagement entre la RD9 et l'ER25	Commune	1 099 m²
11	Aménagement du chemin de l'Ecole Vieille	Commune	8 m
12	Aménagement l'impasse Laveine	Commune	5 m
13	Aménagement du chemin du Moulin	Commune	8m
14	Aménagement du boulevard des Mimosas	Commune	6 m
24	Aménagement du chemin de la Caillenque et l'aire de retournement	Commune	6 m
15a	Aménagement du chemin des Bastides	Commune	6 m
15b	Desserte voie incendie	Commune	5 m
16	Aménagement du chemin de la Bastidasse	Commune	6 m
17	Aménagement du chemin de la Fontaine	Commune	6 m
18	Création d'une voie de désenclavement des secteurs du Rouret et du Cros à partir de la RD 9 jusqu'au chemin des Roques	Commune	743 m²
19	Création d'une voie avec intégration paysagère pour les modes doux	Commune	~~6 m~~ 7 m
19 bis	Création d'une voie avec intégration paysagère pour les modes doux	Commune	6 m

20	Aménagement d'une voie de desserte de part et d'autre du vallon entre la RD9 et le Béal, et à 5,50 m de plate-forme le long du Béal	Commune	6 m
20 bis	Création d'un cheminement pour les modes doux	Commune	4 m
21	Aménagement de l'impasse du Moulin avec aire de retournement et prolongement par chemin piéton le long du vallon de Coudouron jusqu'en limite de commune	Commune	6 m
22	Création d'un chemin piétonnier depuis la traverse de Laveine	Commune	2 m
23	Création d'une nouvelle liaison intercommunale de la Siagne Section AS Section AT et son bassin	Département	27 185 m²
24	Aménagement d'un carrefour à l'entrée du village	Commune	3 368 m²
25	Création d'un abri poubelles	Commune	165 m²
26	Elargissement du chemin des Gourguettes	Commune	6 m
27	Elargissement du chemin de Pourcel	Commune	6 m
28	Création d'un chemin piéton au village	Commune	2 m
29	Aménagement d'un carrefour sur la RD9	Commune	2 917 m²
30	Constructions nécessaires au fonctionnement des services municipaux	Commune	1593 m²
31	Création d'une voie entre le pont de Saint Jean et Pégomas	Commune	5 m
32	Création d'une bâche pour défense incendie	Commune	533 m²
33	Création d'un vallon à Cravesan	Commune	10 m
34	Création d'un accès pour désenclavement d'une propriété communale	Commune	6 m
35	Création d'une aire de stationnement	Commune	216 m²
36	Création d'un carrefour giratoire RD409/chemin des Bastides	Commune	685 m²
37	Aménagement d'une voie communale sur chemin existant	Commune	5 m
38	Création d'une aire de stationnement	Commune	4 257 m²
39	Création d'une voie communale entre le chemin des Roques et le chemin de Meayne	Commune	6.5 m
40	Extension des services techniques (parcelle n°141)	Commune	1 682 m²
41	Aménagement de l'accès au parking et d'un espace public autour du lavoir	Commune	604 m²

42	Extension des bâtiments publics	Commune	300 m²
43	Desserte école	Commune	5 m
44	Aire d'accueil pour gens du voyage	Commune	2 518 m²
45	Cheminement piéton	Commune	2,5 m
46	Création d'un équipement public (Nord école du village)	Commune	1 753 m²
47	Aménagement d'une coulée verte et ses équipements associés	Commune	5 817 m²
48a	Aménagement d'un giratoire (RD409 / Floribondas)	Commune	817 m²
48b	Aménagement d'un giratoire (RD409)	Commune	690 m²
49	Aménagement d'une voie d'accès à la coulée verte	Commune	6 m
50	Création d'un cheminement piétonnier	Commune	329 m²
51	Création d'un jardin public	Commune	347 m²
52	Aménagement d'un giratoire	Département	1 625 m²
53	Création d'une aire de stationnement de 5m de largeur (Le Feragnon)	Commune	235 m²
54	Aménagement d'un sentier pédestre / chemin piéton	Commune	3 m
55	Création d'un cheminement piétonnier et accès à l'Aire d'accueil des gens du voyage	Commune	529 m²
56	Création d'un équipement public (Toussan)	Commune	862 m²
57	Création d'un équipement public (pour le lac)	Commune	14 871 m²
58	Création d'un accès piéton du Béal / les Prés neufs au lac	Commune	3 m
59	Création d'un accès au lac depuis la RD9 (Toussan)	Commune	5 m
60	Création d'un cheminement piétonnier entre chemin de Pourcel et la RD9	Commune	3 m
61	Création d'un cheminement piétonnier entre le chemin de la Caillenque et Barbéas	Commune	3 m
62	Création d'un cheminement piétonnier le long de La Petite Frayère, passage de réseaux et entretien des berges (8m de l'axe du lit)	Commune	960 m²
63	Création d'un cheminement piétonnier entre Mougins et le chemin de la Bastidasse (le village)	Commune	3 m
64	Création d'un équipement public secteur Clos de Siagne	Commune	
65	Parking paysgaer	Commune	

ANNEXE : NUANCIERS

Nuancier façades

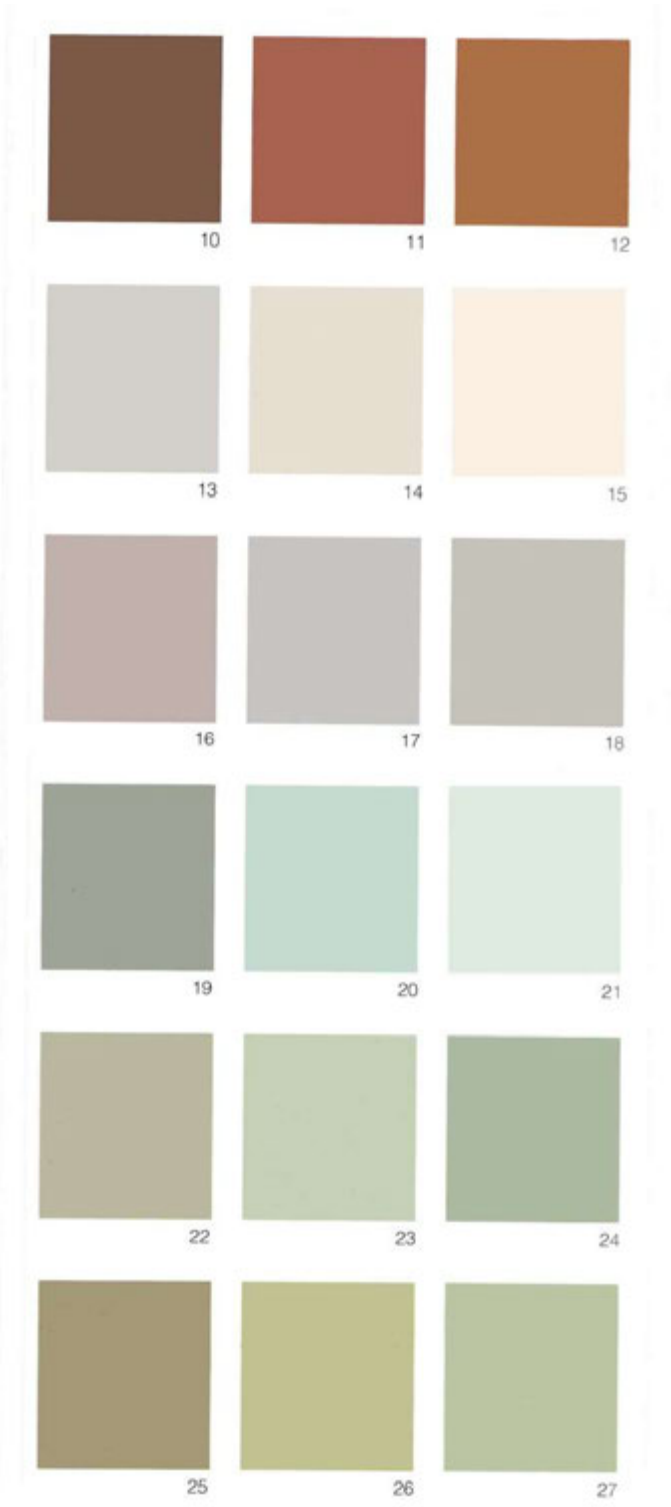
Le présent nuancier est à prendre en compte pour le traitement des façades sur l'ensemble de la commune.




142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162

Nuancier menuiserie (Volets, Huisseries, avant-toit…)

Le présent nuancier est à prendre en compte pour le traitement des menuiseries sur l'ensemble de la commune.



Nuancier encadrements (Moulures et autres décors pour façades)

Le présent nuancier est à prendre en compte pour le traitement des encadrements sur l'ensemble de la commune.



Nuancier ferronnerie

Le présent nuancier est à prendre en compte pour le traitement des ferronneries sur l'ensemble de la commune.

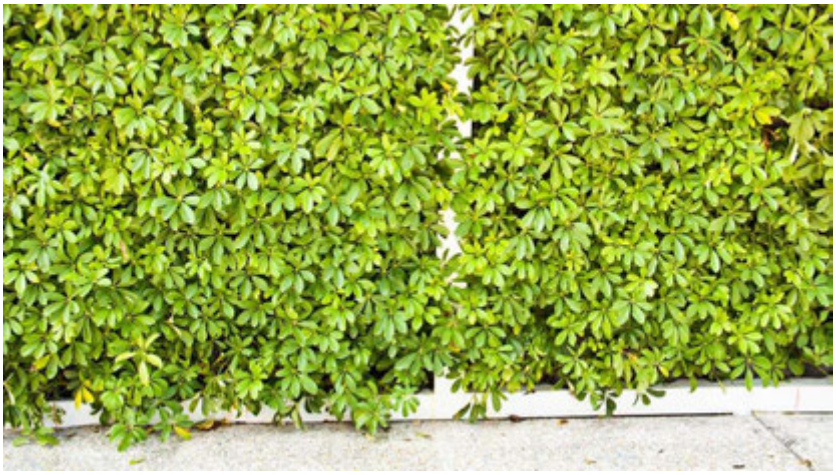


ANNEXE : HAIES VEGETALES ARTIFICIELLES

HAIES VEGETALES ARTIFICIELLES AUTORISEES







HAIES VEGETALES ARTIFICIELLES NON AUTORISEES





ANNEXE : LISTE DES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Nota Bene : cette liste n'est pas exhaustive et est susceptible d'évoluer.

- Boulevard des mimosas
- Chemin de la commune
- Avenue de la république
- Chemin du pont-neuf
- Boulevard du 8 mai
- Boulevard du 8 mai
- Chemin de dandon
- Chemin de Saint-Georges
- Chemin de la levade
- Chemin de la levade
- Chemin de la levade
- Chemin de la Vallée
- Chemin de cravesan
- Chemin de l'hôpital
- Chemin des roques
- Chemin du Moulin
- Boulevard des mimosas
- Chemin de laveine
- Traverse de laveine
- Chemin du lac
- Chemin des cassiers
- Boulevard des floribondas
- Chemin de la Bastidasse
- Chemin des bastides
- Chemin des Gourguettes
- Chemin de l'école vieille
- Chemin de pourcel
- Rue de la Fontaine
- Rue du four
- Place joseph Palanca
- Place José Thomas
- promenade de la forêt
- Allée des chênes
- Rue des roses
- Chemin du Clos de Siagne
- Chemin de la Santoline
- Impasse du vallon
- Allée du puits
- Montée des mimosas
- Chemin de la Baïsse
- Impasse des cassiers
- Impasse du moulin
- promenade du Béal
- Chemin de la font des borgnes
- chemin de meayne (privé ouvert à la circulation publique)
- Impasse du 8 mai (privé ouvert à la circulation publique)
- chemin de la Caillenque (privé ouvert à la circulation publique)

Département
des Alpes Maritimes

Commune de
La Roquette sur Siagne

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N°4

Echelle : 1 / 3750 ème

Planche générale

CITADIA
ZI rue Claude Chappe
Bât. 1 - CS 10 277 - 06 Cagnes-sur-Mer
Tél. : 04 93 13 77 77 - Fax : 04 93 13 77 70
citadia@citadia.com

PLU prescrit le 22/05/2014
PLU arrêté le 16/06/2016
PLU approuvé le 27/07/2017
PLU modification simplifiée n°1 approuvée le 23/08/2018
PLU modification n°1 approuvée le 16/01/2020
PLU modification n°2 approuvée le 30/03/2021
Mise à jour du Plan de Prévention des risques en compatibilité du PLU approuvée le 01/09/2022
PLU modification n°3 approuvée le 01/09/2022

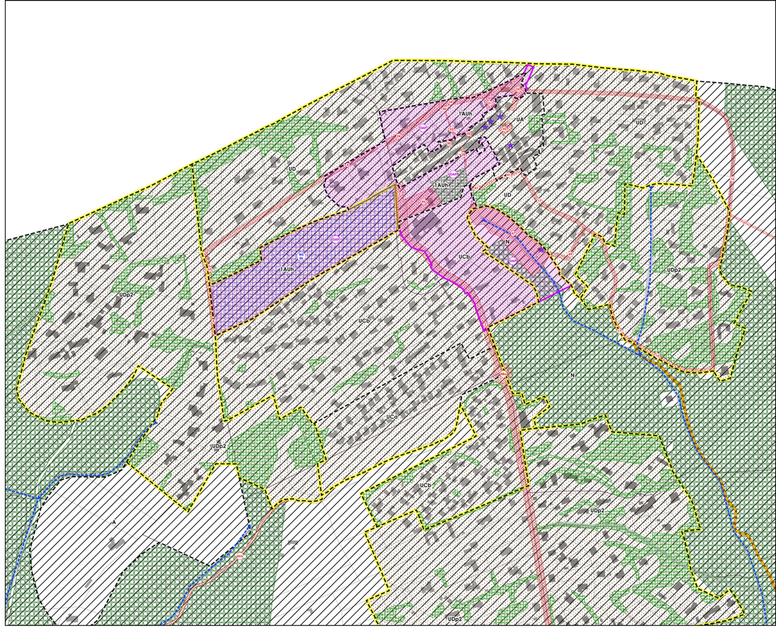
Edité le 22 mai 2025

Légende:

- Limite de zone et de secteur
- **UA** Nom de zone
- Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers
- Piste DFCI
- Emplacement réservé de mixité sociale (L151-41 4° du CU)
- Périmètre de mixité sociale (L151-15) du CU
- Espace boisé classé à conserver ou à créer
- Eléments ou ensembles paysagers identifies
- Espace vert protegé
- Périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation (L151-6 du CU)
- Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)
- Patrimoine identifié (L151-19 et L151-23 du CU)
- Zone non aedificandi
- Bande de recul (7m)
- Plan de prévention des risques incendies de forêt
- Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations (source: DDTM-06 mars 2022)
- Thalwegs et vallons (à titre informatif)

0 250 500 m





▲ Zoom sur le village - 1/2500ème ▲

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface en m²
1	Aménagement de la RD 9	Commune	2176.52
1	Aménagement de la RD 9	Commune	28333.14
2	Aménagement de la RD 409 de CANNES La BOCCA au giratoire, à l'entrée du Vieux Village	Commune	4557.68
2	Aménagement de la RD 409 de CANNES La BOCCA au giratoire, à l'entrée du Vieux Village	Commune	18640.09
2	Aménagement de la RD 409 de CANNES La BOCCA au giratoire, à l'entrée du Vieux Village	Commune	4714.5
2	Aménagement de la RD 409 de CANNES La BOCCA au giratoire, à l'entrée du Vieux Village	Département	5188.66
3	Aménagement de la RD 709	Commune	8096.78
4	Aménagement du chemin des Cassies et liaison à créer avec le domaine des Canebiers.	Commune	3332.57
5	Aménagement du chemin des Muls	Commune	2226.23
6bis	Aménagement du chemin des Roques de Canebiers jusqu'à la RD 409	Commune	2538.55
6	Aménagement du chemin des Roques de la RD 9 jusqu'au prolongement par l'ER 7 bis	Commune	6740.87
7	Aménagement du chemin de traverse de Méoyne	Commune	3007.33
8	Aménagement du chemin de Méoyne	Commune	769.38
8	Aménagement du chemin de Méoyne	Commune	386.56
9	Aménagement du chemin de la Vignasse	Commune	1589.17
10	Aménagement entre la RD9 et l'ER25	Commune	1099.34
11	Aménagement du chemin de l'Ecole Vieille	Commune	6039
12	Aménagement l'Impasse Loveine	Commune	1103.36
13	Aménagement du chemin du Moulin	Commune	4445.03
14	Aménagement de la RD 409 de CANNES LA BOCCA au giratoire, à l'entrée du Vieux Village	Commune	10120.68
15a	Aménagement du chemin des Bastides	Commune	5730.2
15b	Desserte voie incendie	Commune	648.04
16	Aménagement du chemin de la Bastidasse	Commune	5565.34
17	Aménagement du chemin de la Fontaine	Commune	2371.46
18	Création d'une voie de désenclavement des secteurs du Rouret et du Cros à partir de la RD 9 jusqu'au chemin des Roques	Commune	749.64
19	Création d'une voie avec intégration paysagère pour les modes doux	Commune	640.98
19bis	Création d'une voie avec intégration paysagère pour les modes doux	Commune	3440.34
20bis	Création d'un cheminement pour les modes doux	Commune	1167.87
20	Aménagement d'une voie de desserte de part et d'autre du vallon entre la RD9 et le Béal, et d› 5.50 m de plate- forme le long du Béal	Commune	1823.13
21	Aménagement de l'Impasse du Moulin avec aire de retournement et prolongement par chemin piéton le long du vallon de Coudouron jusqu'en limite de commune	Commune	2274.47
22	Création d'un chemin piétonnier depuis la traverse de Loveine	Commune	230.17
23	Création d'une nouvelle liaison intercommunale de la Siagne Section AS Section AT et son bassin.	Département	27185.35
24	Aménagement du chemin de la Caillenaye et l'aire de retournement	Commune	1641.03
24	Aménagement d'un carrefour à l'entrée du village	Commune	3035.37
25	Création d'un abri poubelles	Commune	166.84
26	Elargissement du chemin des Gourgouilles	Commune	1406.21
27	Elargissement du chemin de Pourcel	Commune	2786.34
28	Création d'un chemin piéton du village	Commune	80.06
29	Aménagement d'un carrefour sur la RD9	Commune	2917.05
30	Constructions nécessaires au fonctionnement des services municipaux	Commune	1393.26
31	Création d'une voie entre le pont de Saint Jean et Pégomas	Commune	4596.31
32	Création d'une bâche pour défense incendie	Commune	532.73
33	Création d'un vallon à Donvesin	Commune	9746.56
34	Création d'un accès pour désenclavement d'une propriété communale	Commune	589.91
35	Création d'une aire de stationnement	Commune	215.93
36	Création d'un carrefour giratoire RD409/chemin des Bastides	Commune	647.29
37	Aménagement d'une voie communale sur chemin existant	Commune	607.27
38	Création d'un équipement public à usage de jeux de boules et parking public paysager	Commune	3163.94
39	Création d'une voie communale entre le chemin des Roques et le chemin de Meoyne	Commune	1488.91
40	Extension des services techniques (parcelle n°141)	Commune	1681.86
41	Aménagement de l'accès au parking et d'un espace public autour du lavoir	Commune	459.25
42	Extension des bâtiments publics	Commune	299.96
43	Desserte école	Commune	378.01
44	Aire d'accueil pour gens du voyage	Commune	2618.53
45	Cheminement piéton	Commune	1408.02
46	Création d'un équipement public (Nord école du village)	Commune	1752.98
47	Aménagement d'une coulée verte et ses équipements associés	Commune	5817.17
48a	Aménagement d'un giratoire (RD409 / Florbandas)	Commune	816.86
48b	Aménagement d'un giratoire (RD409)	Commune	687.85
49	Aménagement d'une voie d'accès à la coulée verte	Commune	535.51
50	Création d'un cheminement piétonnier	Commune	328.72
51	Création d'un jardin public	Commune	347.02
52	Aménagement d'un giratoire	Département	1625.92
53	Création d'une aire de stationnement de 5m de largeur (Le Ferignon)	Commune	235.07
54	Aménagement d'un sentier pédestre / chemin piéton	Commune	1338.87
55	Création d'un cheminement piétonnier et accès à l'Aire d'accueil des gens du voyage	Commune	529.36
56	Création d'un équipement public (Toussan)	Commune	861.99
57	Création d'un équipement public (pour le lac)	Commune	14870.84
58	Création d'un accès piéton du Béal / les Prés neufs au lac	Commune	602.07
59	Création d'un accès au lac depuis la RD9 (Toussan)	Commune	1892.56
60	Création d'un cheminement piétonnier entre chemin de Pourcel et la RD9	Commune	816.62
61	Création d'un cheminement piétonnier entre le chemin de la Caillenaye et Barbéas	Commune	774.2
62	Création d'un cheminement piétonnier le long de La Petite Frayère, passage de réseaux et entretien des berges (8m de l'axe du lit)	Commune	960.21
63	Création d'un cheminement piétonnier entre Mougins et le chemin de la Bastidasse (le village)	Commune	2028.82
64	Création d'un équipement public secteur Clos de Siagne	Commune	883.92
65	Parking paysager	Commune	1148.44

Département
des Alpes Maritimes

Commune de
La Roquette sur Siagne

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N°4

Echelle : 1 / 3750 ème

CITADIA
37 rue Gioffredo
06000 NICE
Tél. : 04 93 13 77 77 - Fax : 04 93 13 87 19
nice@citadia.com

PLU prescrit le 22/05/2014
PLU arrêté le 16/06/2016
PLU approuvé le 27/07/2017
PLU modification simplifiée n°1 approuvée le 23/08/2018
PLU modification n°1 approuvée le 16/01/2020
PLU modification n°2 approuvée le 30/03/2021
Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée le 01/09/2022
PLU modification n°3 approuvée le 01/09/2022

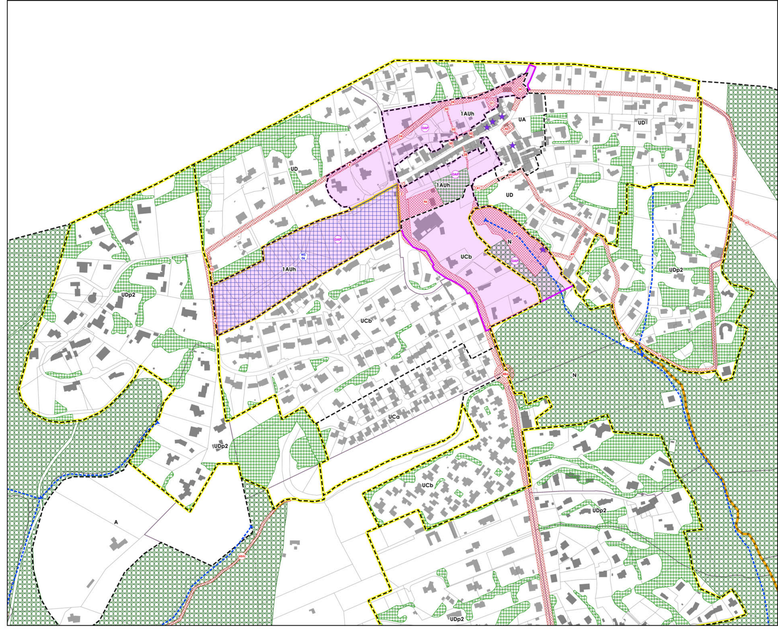
Edité le 22 mai 2025

Légende:

- Limite de zone et de secteur
- **UA** Nom de zone
- Emplacement réservé pour équipements, voiries ou chemins piétonniers
- Piste DFCI
- Emplacement réservé de mixité sociale (L151-41 4° du CU)
- Périmètre de mixité sociale (L151-15) du CU
- Espace boisé classé à conserver ou à créer
- Eléments ou ensembles paysagers identifies
- Espace vert protegé
- Périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation (L151-6 du CU)
- Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)
- Patrimoine identifié (L151-19 et L151-23 du CU)
- Zone non aedificandi
- Bande de recul (7m)
- Thalwegs et vallons (à titre informatif)

0 250 500 m





▲ Zoom sur le village - 1/2500ème ▲

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Si(face en m²
1	Aménagement de la RD 9	Commune	2176.52
1	Aménagement de la RD 9	Commune	28333.14
2	Aménagement de la RD 409 de CANNES La BOCCA au giratoire, à l'entrée du Vieux Village	Commune	4557.68
2	Aménagement de la RD 409 de CANNES La BOCCA au giratoire, à l'entrée du Vieux Village	Commune	18640.09
2	Aménagement de la RD 409 de CANNES La BOCCA au giratoire, à l'entrée du Vieux Village	Commune	4714.5
2	Aménagement de la RD 409 de CANNES La BOCCA au giratoire, à l'entrée du Vieux Village	Département	5188.66
3	Aménagement de la RD 709	Commune	8096.78
4	Aménagement du chemin des Cassies et bisan à créer avec le domaine des Canebiers.	Commune	3332.57
5	Aménagement du chemin des Muls	Commune	2226.23
6bis	Aménagement du chemin des Roques de Canebiers jusqu'à la RD 409	Commune	2538.35
6	Aménagement du chemin des Roques de la RD 9 jusqu'au prolongement par l'IB 7 bis	Commune	6740.87
7	Aménagement du chemin de traverse de Méoyne	Commune	3007.33
8	Aménagement du chemin de Méoyne	Commune	769.58
8	Aménagement du chemin de Méoyne	Commune	386.56
9	Aménagement du chemin de la Vignasse	Commune	1589.17
10	Aménagement entre la RD9 et l'ER25	Commune	1099.34
11	Aménagement du chemin de l'Ecole Vieille	Commune	4039
12	Aménagement l'impasse Loveine	Commune	1103.36
13	Aménagement du chemin du Moulin	Commune	4445.03
14	Aménagement de la RD 409 de CANNES La BOCCA au giratoire, à l'entrée du Vieux Village	Commune	10120.68
15a	Aménagement du chemin des Bastides	Commune	5730.2
15b	Desserte voie incendie	Commune	648.04
16	Aménagement du chemin de la Bastidasse	Commune	5565.34
17	Aménagement du chemin de la Fontaine	Commune	2371.46
18	Création d'une voie de désenclavement des secteurs du Rouret et du Cros à partir de la RD 9 jusqu'au chemin des Roques	Commune	749.64
19	Création d'une voie avec intégration paysagère pour les modes doux	Commune	640.98
19bis	Création d'une voie avec intégration paysagère pour les modes doux	Commune	3440.34
20bis	Création d'un cheminement pour les modes doux	Commune	1167.87
20	Aménagement d'une voie de desserte de part et d'autre du vallon entre la RD9 et le Béal, et à 5,50 m de plate- forme le long du Béal	Commune	1823.13
21	Aménagement de l'impasse du Moulin avec aire de retournement et prolongement par chemin piéton le long du vallon de Coudouron jusqu'en limite de commune	Commune	2574.47
22	Création d'un chemin piétonnier depuis la traverse de Loveine	Commune	230.17
23	Création d'une nouvelle liaison intercommunale de la Siagne Section AS Section AT et son bassin	Département	27185.35
24	Aménagement du chemin de la Calleneque et l'aire de retournement	Commune	1641.03
24	Aménagement d'un carrefour à l'entrée du village	Commune	3025.37
25	Création d'un abri poubelles	Commune	166.84
26	Elargissement du chemin des Gourgouttes	Commune	1456.21
27	Elargissement du chemin de Pourcel	Commune	2786.34
28	Création d'un chemin piéton au village	Commune	80.06
29	Aménagement d'un carrefour sur la RD9	Commune	2917.05
30	Constructions nécessaires au fonctionnement des services municipaux	Commune	1393.26
31	Création d'une voie entre le pont de Saint Jean et Pégomas	Commune	4396.31
32	Création d'une bâche pour défense incendie	Commune	532.73
33	Création d'un vallon à Cravesan	Commune	9746.56
34	Création d'un accès pour désenclavement d'une propriété communale	Commune	389.91
35	Création d'une aire de stationnement	Commune	215.93
36	Création d'un carrefour giratoire RD409/chemin des Bastides	Commune	647.29
37	Aménagement d'une voie communale sur chemin existant	Commune	607.27
38	Création d'un équipement public à usage de jeux de boules et parking public paysager	Commune	3163.94
39	Création d'une voie communale entre le chemin des Roques et le chemin de Meoyne	Commune	1488.91
40	Extension des services techniques (parcelle n°141)	Commune	1681.86
41	Aménagement de l'accès au parking et d'un espace public autour du lavoir	Commune	459.25
42	Extension des bâtiments publics	Commune	299.96
43	Desserte école	Commune	378.01
44	Aire d'accueil pour gens du voyage	Commune	2618.53
45	Cheminement piéton	Commune	1458.52
46	Création d'un équipement public (Nord école du village)	Commune	1732.98
47	Aménagement d'une coulée verte et ses équipements associés	Commune	5817.17
48a	Aménagement d'un giratoire (RD409 / Floribandas)	Commune	816.86
48b	Aménagement d'un giratoire (RD409')	Commune	687.85
49	Aménagement d'une voie d'accès à la coulée verte	Commune	535.51
50	Création d'un cheminement piétonnier	Commune	328.72
51	Création d'un parc public	Commune	347.02
52	Aménagement d'un giratoire	Département	1625.92
53	Création d'une aire de stationnement de 5m de largeur (Le Feragnon)	Commune	235.07
54	Aménagement d'un sentier pédestre / chemin piéton	Commune	1338.87
55	Création d'un cheminement piétonnier et accès à l'Aire d'accueil des gens du voyage	Commune	529.36
56	Création d'un équipement public (Toussan)	Commune	861.99
57	Création d'un équipement public (pour le lac)	Commune	14870.84
58	Création d'un accès piéton du Béal / les Prés neufs au lac	Commune	602.07
59	Création d'un accès au lac depuis la RD9 (Toussan)	Commune	1892.56
60	Création d'un cheminement piétonnier entre chemin de Pourcel et la RD9	Commune	816.62
61	Création d'un cheminement piétonnier entre le chemin de la Calleneque et Barbéas	Commune	774.2
62	Création d'un cheminement piétonnier le long de La Petite Frayère, passage de réseaux et entretien des berges (8m de l'axe du lit)	Commune	960.21
63	Création d'un cheminement piétonnier entre Mougins et le chemin de la Bastidasse (le village)	Commune	2028.82
64	Création d'un équipement public secteur Clos de Siagne	Commune	883.92
65	Parking paysager	Commune	1148.44

PLU

La Roquette-sur-Siagne

1 **EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

PLU approuvé le	27/07/2017
Modification simplifiée n°1 approuvée le	23/08/2018
Modification n°1 approuvée le	16/01/2020
Modification n°2 approuvée le	30/03/2021
Déclaration de Projet n°1 approuvé le	01/09/2022
Modification n°3 approuvée le	01/09/2022
Modification n°4 approuvée le	



CITADIA

SOMMAIRE

1 CADRE REGLEMENTAIRE – NOTE DE PRESENTATION GENERALE 4

1.1 Contexte et justifications de la modification de droit commun n°4 4

1.2 Procédure réglementaire 5

2 METHODOLOGIE ET DEMARCHE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 7

2.1 Rappel réglementaire : le contenu de l'évaluation environnementale 7

2.2 Méthodologie de l'évaluation environnementale 8

2.2.1 Analyse de l'état initial de l'environnement, identification des enjeux environnementaux et caractéristiques des zones susceptibles d'être impactées par la modification du PLU de la Roquette-sur-Siagne 8

2.2.2 Analyse des incidences de la mise en œuvre du projet de modification du PLU de la Roquette-sur-Siagne sur l'environnement 8

2.2.3 Outil de suivi-évaluation 8

3 PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION SOUMIS A EVALUATION 9

3.1 Modification des Orientations d'Aménagement et de programmation 9

3.2 Modification du règlement écrit 9

3.3 Modification du règlement graphique 9

4 RAPPEL DES ENJEUX RELEVES PAR L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU PLU 10

4.1 Le milieu physique 10

4.1.1 Ce qu'il faut retenir 10

4.1.2 Les enjeux et perspectives d'évolution 12

4.2 La biodiversité et la Trame Verte et Bleue 13

4.2.1 Ce qu'il faut retenir 13

4.2.2 Les enjeux et perspectives d'évolution 16

4.3 Le paysage et le patrimoine 17

4.3.1 Ce qu'il faut retenir 17

4.3.2 Les enjeux et perspectives d'évolution 18

4.4 La ressource en eau 20

4.4.1 Ce qu'il faut retenir 20

4.4.2 Les enjeux et perspectives d'évolution 22

4.5 La ressource en énergie 23

4.5.1 Ce qu'il faut retenir 23

4.5.2 Les enjeux et perspectives d'évolution 24

4.6 Les risques naturels et technologiques 24

4.5.3 Ce qu'il faut retenir 24

4.5.4 Les enjeux et perspectives d'évolution 28

4.6 Les nuisances, déchets et pollutions 29

4.6.1 Ce qu'il faut retenir 29

4.7.1.1. Les nuisances 29
4.7.1.2. Sites et sols pollués 30
4.7.1.3. Les déchets 30
4.7.1.4. Les pollutions 31
4.6.2 Les enjeux et perspectives d'évolution 31

5 ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT 32

5.1 Évaluation environnementale des modifications apportées aux Opérations d'Aménagement et de Programmation et au règlement graphique 32
5.1.1 Les modifications qui n'auront pas d'impact sur l'environnement 32
5.1.2 Les modifications susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement 34

5.2 Évaluation environnementale des modifications apportées au règlement écrit 44
5.2.1 Les modifications qui n'auront pas d'impact sur l'environnement 44
5.2.2 Les modifications susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement 46

5.3 Synthèse des incidences de la modification n°4 sur l'environnement 51

6. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000 56

6.1. Des Gorges de la Siagne – ZSC 56
6.1.1. Généralités 56
6.1.2. Présentation du site 56
6.1.3. Menaces et enjeux de préservation 57
6.1.4. Les incidences potentielles de la modification du PLU sur le site Natura 2000 57

7. JUSTIFICATION DES CHOIX AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT 58

8. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS-CADRES 59

8.1. Le SRADDET Provence Alpes Côte d'Azur 59

8.2. Le Schéma de Cohérence Territoriale Ouest des Alpes Maritimes 62

8.3. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Rhône Méditerranée 63

8.4. Le Plan de gestion des risques d'inondation 65

8.5. Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles feux de forêts 67

9. INDICATEURS DE SUIVI ET D'EVALUATION DU PROJET 68

10. RESUME NON TECHNIQUE 70

10.1. Présentation du projet 70
10.1.1. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation 70
10.1.2. Modification du règlement écrit et graphique 70

10.2. L'état initial de l'environnement 70

10.3. Analyse des incidences de la modification 72

10.4. Analyse des incidences sur les sites Natura 2000 76

10.5. Justification des choix 76

1 CADRE REGLEMENTAIRE – NOTE DE PRESENTATION GENERALE

1.1 CONTEXTE ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°4

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Roquette-sur-Siagne a été approuvé le 27 juillet 2017.

Depuis son approbation, il a fait l'objet d'une modification simplifiée et de trois modifications de droit commun :

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 23/08/2018 ;
- Modification n°1 approuvée le 16/01/2020 ;
- Modification n°2 approuvée le 30/03/2021 ;
- Déclaration de Projet n°1 approuvé le 01/09/2022 ;
- Modification n°3 approuvée le 01/09/2022.

L'objectif de la procédure de modification n°4 est de mettre en adéquation les règles d'urbanisme définies en 2017 avec les enjeux actuels et les évolutions récentes et à venir des projets qui se tiennent sur la commune. En effet, le PLU est un document évolutif qui doit être régulièrement actualisé afin de s'adapter aux nouveaux enjeux du territoire. Par ailleurs, à la pratique du PLU de la Roquette-sur-Siagne, la commune a relevé des besoins de clarifications du règlement du PLU ou des compléments.

En application des dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification de droit commun lorsque la commune envisage de **modifier le règlement (écrit ou graphique) ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).**

Tel est le cas de la présente modification de PLU qui porte sur l'actualisation des 3 pièces suivantes du PLU :

Les OAP pour :

- Remplacer une Servitude d'aménagement programmée (SAP) par un périmètre d'OAP

Le règlement écrit pour :

- Intégrer la zone UO à la place de la SAP
- Maîtriser la consommation foncière ;
- Modifier les règles de clôtures en zone A et N ;
- Modifier les destinations en zones A et N ;
- Erreur matérielle concernant le pourcentage d'espace verts dans la zone A ;
- Modifier la destination commerciale dans la zone UE ;
- Modifier les règles en matière d'énergie solaire en zone UA ;
- Modifier les espaces libres en zones 2AU ;
- Modifier les emplacements réservés.

Le règlement graphique pour intégrer :

- La modification liée au remplacement de la SAP par un périmètre OAP
- La prise en compte de la servitude de mixité sociale ;
- Faire évoluer les emplacements réservés.

1.2 PROCEDURE REGLEMENTAIRE

Le champ d'application de la procédure de modification de droit commun est défini aux articles L.153.36 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

Article L.153-36 du code de l'urbanisme

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

Article L.153-41 du code de l'urbanisme

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code ».

La modification est devenue la procédure classique d'évolution du PLU. Elle ne doit cependant pas, conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Le projet de modification proposé respecte ces critères. La procédure de modification est donc adaptée aux évolutions présentées dans ce document et répond aux critères des articles L 153.36 et suivant du Code de l'urbanisme.

La procédure de modification du PLU est décomposée en plusieurs étapes :

1. Elaboration du dossier de modification : notice et modification des pièces du PLU,
2. Elaboration de l'évaluation environnementale,
3. Réalisation d'une concertation préalable,

4. Notification du projet de modification du PLU aux personnes publiques associées (PPA),
5. Saisine de la MRAe (Autorité environnementale) pour avis sur l'évaluation environnementale (3 mois),
6. Organisation de l'enquête publique pendant une durée de 1 mois. A l'issue, le commissaire-enquêteur dispose d'un mois pour rendre son rapport,
7. Approbation du dossier de modification du PLU en conseil municipal par délibération.

2 METHODOLOGIE ET DEMARCHE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

2.1 RAPPEL REGLEMENTAIRE : LE CONTENU DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le contenu de l'évaluation environnementale est défini par l'article R.104-18 du code de l'urbanisme. Il comprend :

1° **Une présentation résumée des objectifs du document**, de son contenu et, s'il y a lieu, de son **articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes** mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° **Une analyse de l'état initial** de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

3° Une analyse exposant :

a) **Les incidences notables probables** de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° **L'exposé des motifs** pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

5° **La présentation des mesures envisagées** pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

6° **La définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets du documen**t sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° **Un résumé non technique** des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le présent rapport de présentation présente les différents éléments de l'évaluation environnementale de la modification du PLU de la Roquette-sur-Siagne.

2.2 METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

2.2.1 Analyse de l'état initial de l'environnement, identification des enjeux environnementaux et caractéristiques des zones susceptibles d'être impactées par la modification du PLU de la Roquette-sur-Siagne

L'état initial de l'environnement (EIE) met en évidence, les principaux constats pour chacun des thèmes analysés, en identifiant les contraintes, les opportunités ainsi que les enjeux à relever. Il est essentiel de bien les identifier afin de s'assurer que le projet de modification de PLU n'ait pas d'incidences négatives sur l'environnement ou, le cas échéant, prévoir des mesures pour les éviter. La description et la formulation des enjeux environnementaux a été menée sur la base de recherches bibliographiques. L'analyse de l'ensemble des documents, plans et programmes de normes supérieures a également permis de nourrir les enjeux environnementaux du territoire.
Les zones susceptibles d'être impactées par la mise en œuvre du PLU ont été déterminées en fonction des secteurs de projets situés dans le périmètre du PLU, c'est-à-dire à partir des secteurs concernés par la modification du PLU de la Roquette-sur-Siagne. Les enjeux environnementaux ont alors été croisés avec ces secteurs afin d'en extraire les principales caractéristiques, qui devront être prises en compte dans un objectif de développement durable du territoire.

2.2.2 Analyse des incidences de la mise en œuvre du projet de modification du PLU de la Roquette-sur-Siagne sur l'environnement

L'analyse des incidences prévisibles de la mise en œuvre de la modification du PLU a été réalisée en plusieurs temps.
Une analyse des effets notables probables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement a été réalisée par type de modification (règlement écrit, graphique, OAP, emplacements réservés…). Pour chaque type de modification, il s'agissait de vérifier quelles étaient les incidences positives et négatives du document sur l'environnement, et le cas échéant de proposer des mesures pour éviter ou réduire ces effets.
En cas d'incidences négatives éventuelles relevées, des mesures d'évitement et de réduction ont été proposées afin que celles-ci soient intégrées directement dans le projet de modification du PLU, conformément à l'objectif d'itérativité de la démarche.

2.2.3 Outil de suivi-évaluation

Il s'agit de mettre en place un outil permettant le suivi de la mise en œuvre du PLU. Un tableau de bord a ainsi été construit faisant apparaître le nom de l'indicateur, sa valeur actuelle, la date de la donnée retenue, la source et la périodicité de disponibilité de la donnée.
Le choix des indicateurs s'est basé sur les données et chiffres clés disponibles grâce au suivi du PLU mis en place. Cette méthode garantit la définition d'indicateurs accessibles, pertinents avec la modification et dont le nombre reste restreint.
Ce tableau de bord est également une pièce garante de l'itérativité de la mise en œuvre du projet.

3 PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION SOUMIS A EVALUATION

3.1 MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- Remplacer une Servitude d'aménagement programmée (SAP) par un périmètre d'OAP

3.2 MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

- Intégrer la zone UO à la place de la SAP
- Maîtriser la consommation foncière ;
- Modifier les règles de clôtures en zone A et N ;
- Modifier les destinations en zones A et N ;
- Erreur matérielle concernant le pourcentage d'espace verts dans la zone A ;
- Modifier la destination commerciale dans la zone UE ;
- Modifier les règles en matière d'énergie solaire en zone UA ;
- Modifier les espaces libres en zones 2AU ;
- Modifier les emplacements réservés.

3.3 MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

- La modification liée au remplacement de la SAP par un périmètre OAP
- La prise en compte de la servitude de mixité sociale ;
- Faire évoluer les emplacements réservés.

4 RAPPEL DES ENJEUX RELEVES PAR L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU PLU

4.1 LE MILIEU PHYSIQUE

4.1.1 Ce qu'il faut retenir

D'une superficie de 622 hectares, la commune de la Roquette-sur-Siagne s'établit à la jonction du massif de Tanneron et de la partie septentrionale de la vallée de la Siagne, qui occupe la moitié ouest de la commune.

Elle se divise en trois entités géographiques distinctes organisées autour de la Siagne :

- **La plaine de la Siagne** : plaine alluviale qui constitue un ensemble varié de différents milieux humides, palustres, ouverts, cultivés et forestiers. Cette succession d'écosystèmes remarquables, peu répandue à l'échelle du département des Alpes Maritimes, présente ainsi un réel intérêt paysager et support pour la faune, en particulier pour l'avifaune et les invertébrés. La RD9, axe structurant du territoire, traverse également la plaine et contribue à son organisation et à sa desserte.
- **Le pied des collines** : compris entre la RD 9 et les collines. L'urbanisation s'est développée dans cette zone ces dernières années, en créant un pôle urbain secondaire (Saint Jean). Il est à la jonction de la RD9 et de la RD709 ;
- **Les collines** : il s'agit du point culminant de la commune, situé à 172 m d'altitude. Cet ensemble comprend le village et de nombreuses zones d'habitats diffus. Le centre du village est situé en surplomb le long de la RD409 au nord de la commune.

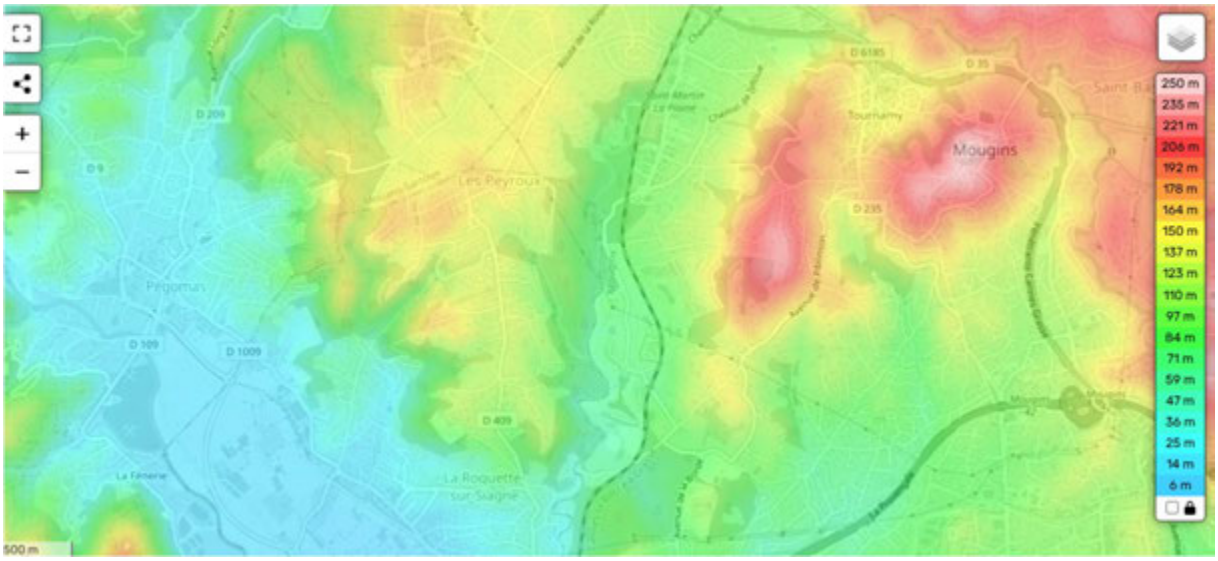


Figure 1 : carte topographique de la commune de La Roquette-sur-Siagne (source : topographic map)

Le contexte communal se distingue également par la grande diversité de ses entités paysagères, telles que la plaine de la Siagne, le plateau, les coteaux ou encore les versants, comme l'illustre la carte suivante.

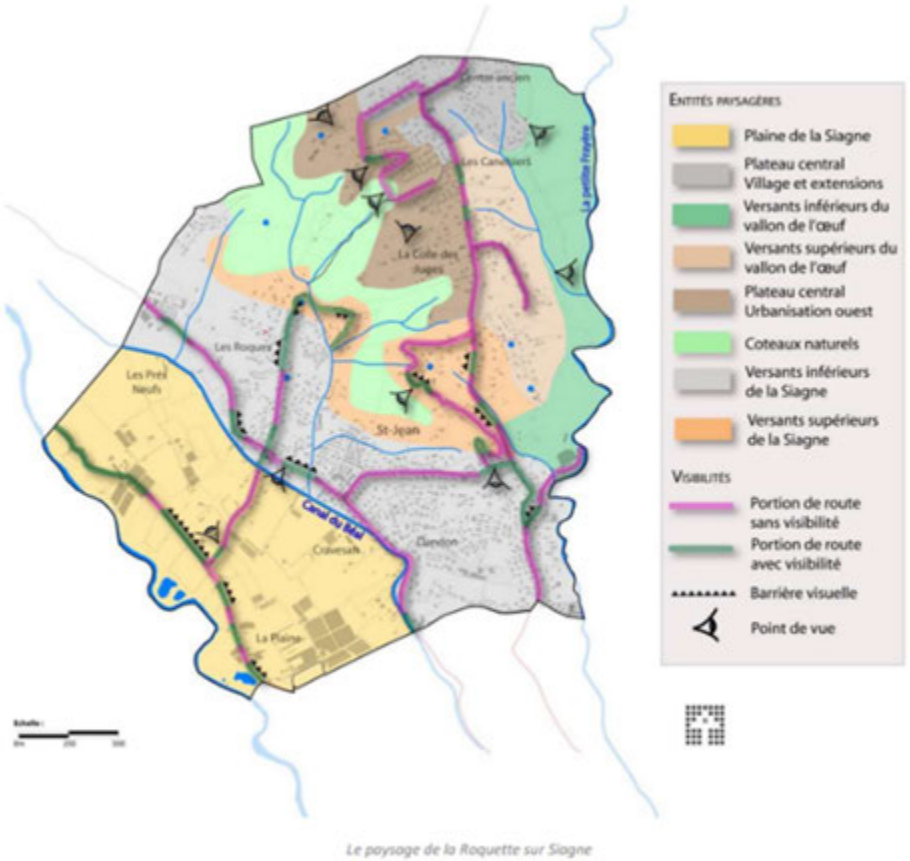


Figure 2 : Les entités paysagères de la commune

La commune possède également un réseau hydrographique structurant, étroitement lié à la Siagne, cours d'eau majeur du territoire communal. La Siagne forme la limite ouest de la commune. Ce cours d'eau prend sa source dans les Préalpes de Grasse et se jette dans la mer Méditerranée. La Siagne joue un rôle important dans pour l'irrigation agricole et pour l'alimentation en eau potable.

La commune est également traversée par un réseau de petits affluents et de fossés de drainage, en particulier dans la plaine alluviale. Ces éléments du réseau hydrographique secondaire convergent vers la Siagne. Ils sont souvent temporaires et liés aux fortes pentes ou aux épisodes pluvieux. La carte ci-dessous présente le réseau hydrographique de la commune.

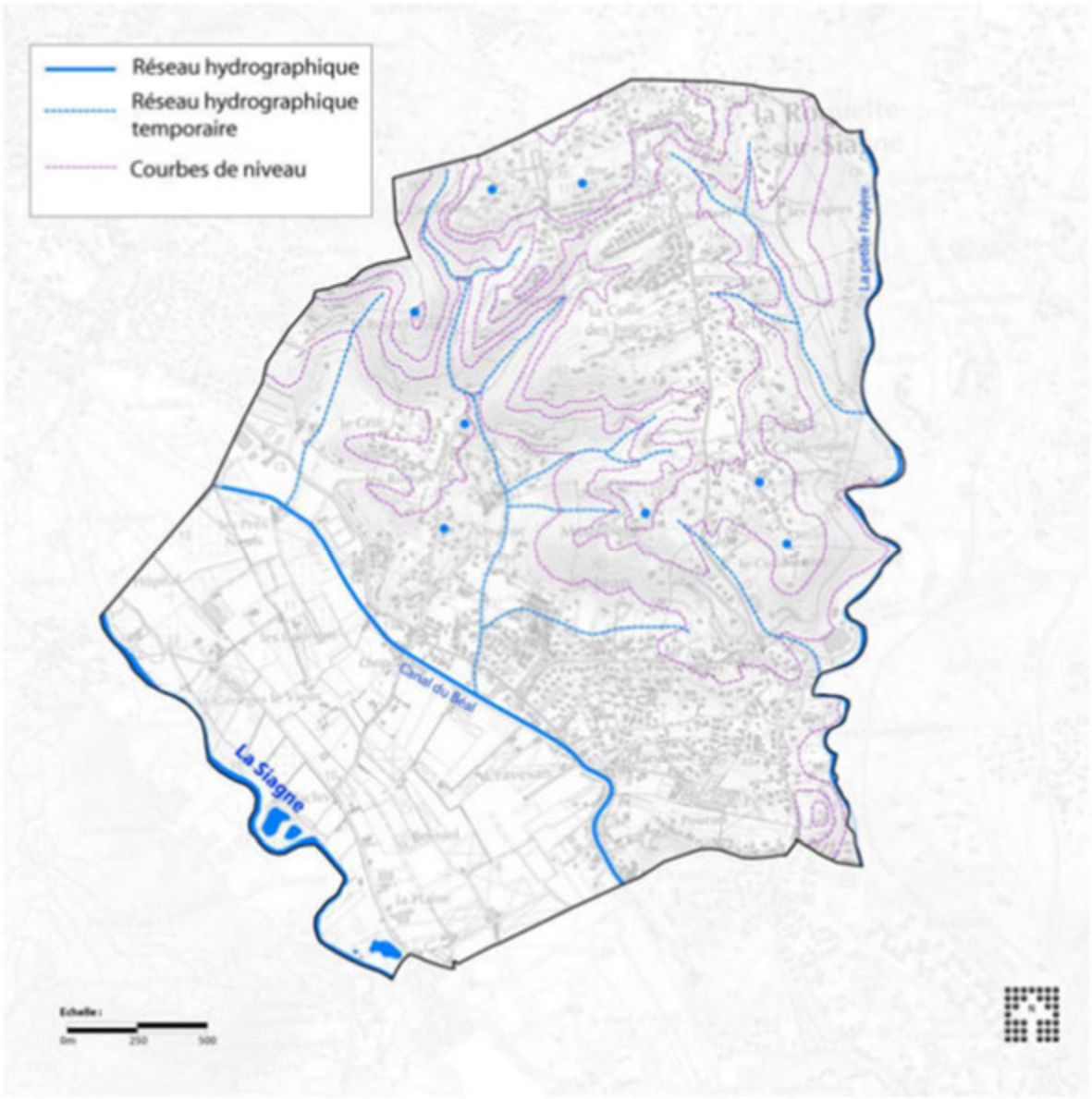


Figure 3 : Le réseau hydrographique de la commune

Caractérisée par un climat méditerranéen tempéré avec des étés très chauds et secs, la commune est propice aux incendies de forêt pouvant être aggravés par le Mistral provenant du nord-ouest.

Par ailleurs, la moyenne des précipitations est de 928 mm par an, avec un maximum atteint en période automnale et hivernale. Ces précipitations entraînent régulièrement des dégradations importantes, du sol et des cultures, du fait de leur caractère violent.

4.1.2 Les enjeux et perspectives d'évolution

La commune se distingue par un relief contrasté, alternant zones de plaines et collines et par un réseau hydrographique structurant en limite communale ainsi que par un climat méditerranéen. Cette diversité paysagère participe à la qualité de vie, notamment par la présence de points de vue remarquable. Ces composantes majeures du paysage confèrent ainsi à la commune un caractère riche à préserver.

4.2 LA BIODIVERSITE ET LA TRAME VERTE ET BLEUE

4.2.1 Ce qu'il faut retenir

La Roquette-sur-Siagne se caractérise par une biodiversité à la fois riche, diversifiée et remarquable reconnue à travers plusieurs inventaires.
En effet, son caractère sensible se manifeste par la présence deux ZNIEFF de type II :

- « **La forêt de Peygros et de Pegomas** » avec des espèces faunistiques rares, telles que l'Isoète de Durieu et la Linaire grècque, et faunistiques avec 8 espèces d'intérêts patrimoniales et 1 espèce déterminante ;
- « **La Plaine de la Siagne** » qui se compose également d'espèces floristiques rares, comme la Bellevalia de Rome et l'Orchis à fleurs lâches, et faunistiques avec 21 espèces animales d'intérêts patrimonial dont 5 espèces déterminantes.

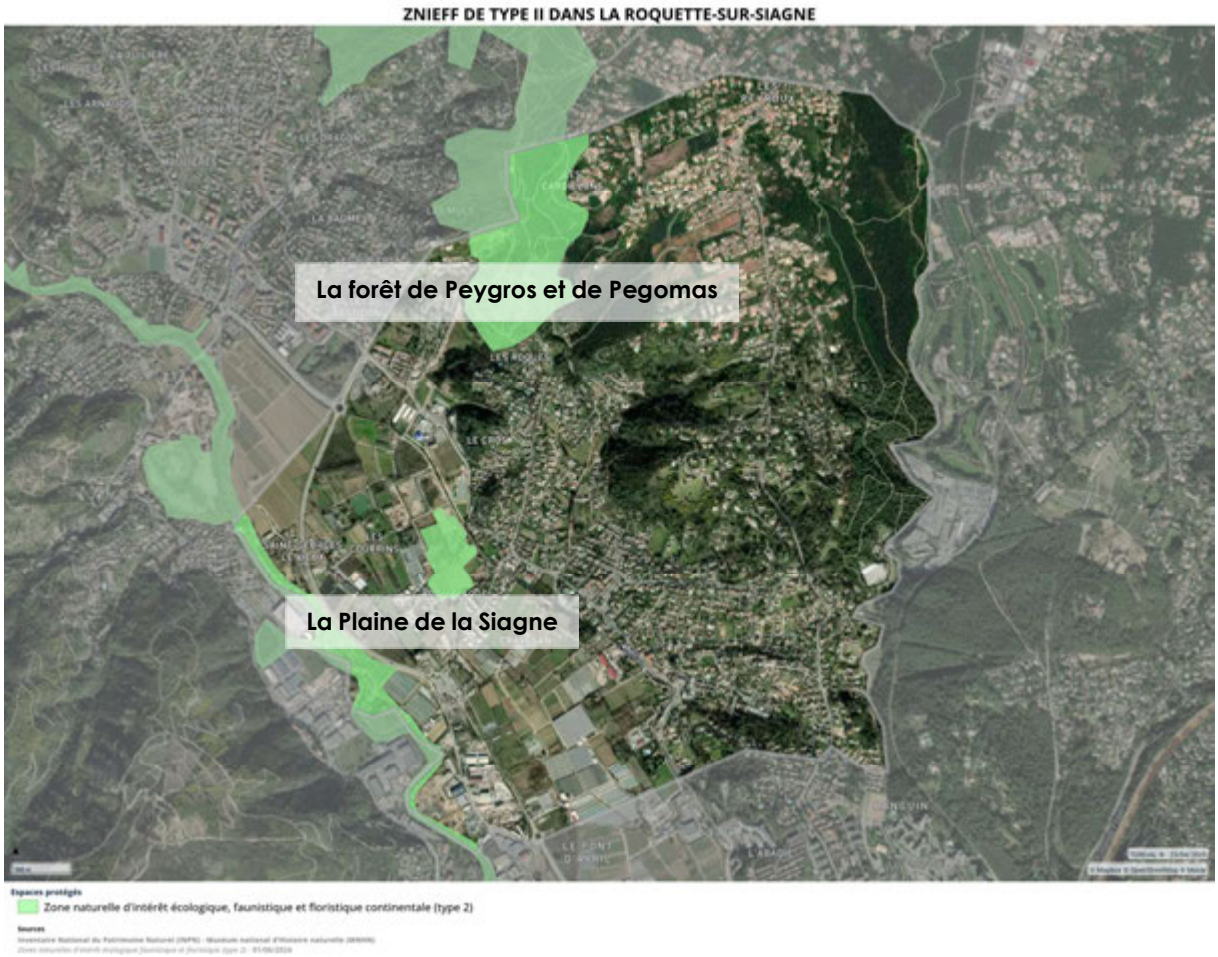


Figure 4 : Le réseau de ZNIEFF sur la commune

La commune de la Roquette-sur-Siane est concernée par le SRADDET PACA. Un des objectifs principaux du SRADDET PACA est de « préserver et promouvoir la biodiversité et les fonctionnalités écologiques des milieux ». Pour cela, l'identification puis la préservation des continuités écologiques c'est-à-dire de biodiversité et des corridors qui les relient entre-eux, la Trame Verte et Bleue (TVB) est un enjeu majeur. Cinq sous-trame ont ainsi été identifiée en PACA, trois sous trames constituant la composante Verte :

- Les milieux ouverts : prairies, pelouses et pâturages naturels, plages, dunes, sable, roches nues, végétation clairsemée (steppe, pelouses sommitales), zones incendiées.
- Les milieux semi-ouverts : le maquis (substrat cristallin), la garrigue (substrat calcaire aux étages thermo et méso-méditerranéen), la lande (substrat calcaire aux étages supra méditerranéen et montagnard) et les landes subalpines à plus haute altitude.
- Les milieux forestiers : forêts de feuillus, forêts de conifères et forêts mélangées.

Et deux sous trames de la composante Bleue :

- Les eaux souterraines ;
- Les zones humides.

Identifiables sur la carte ci-dessous :

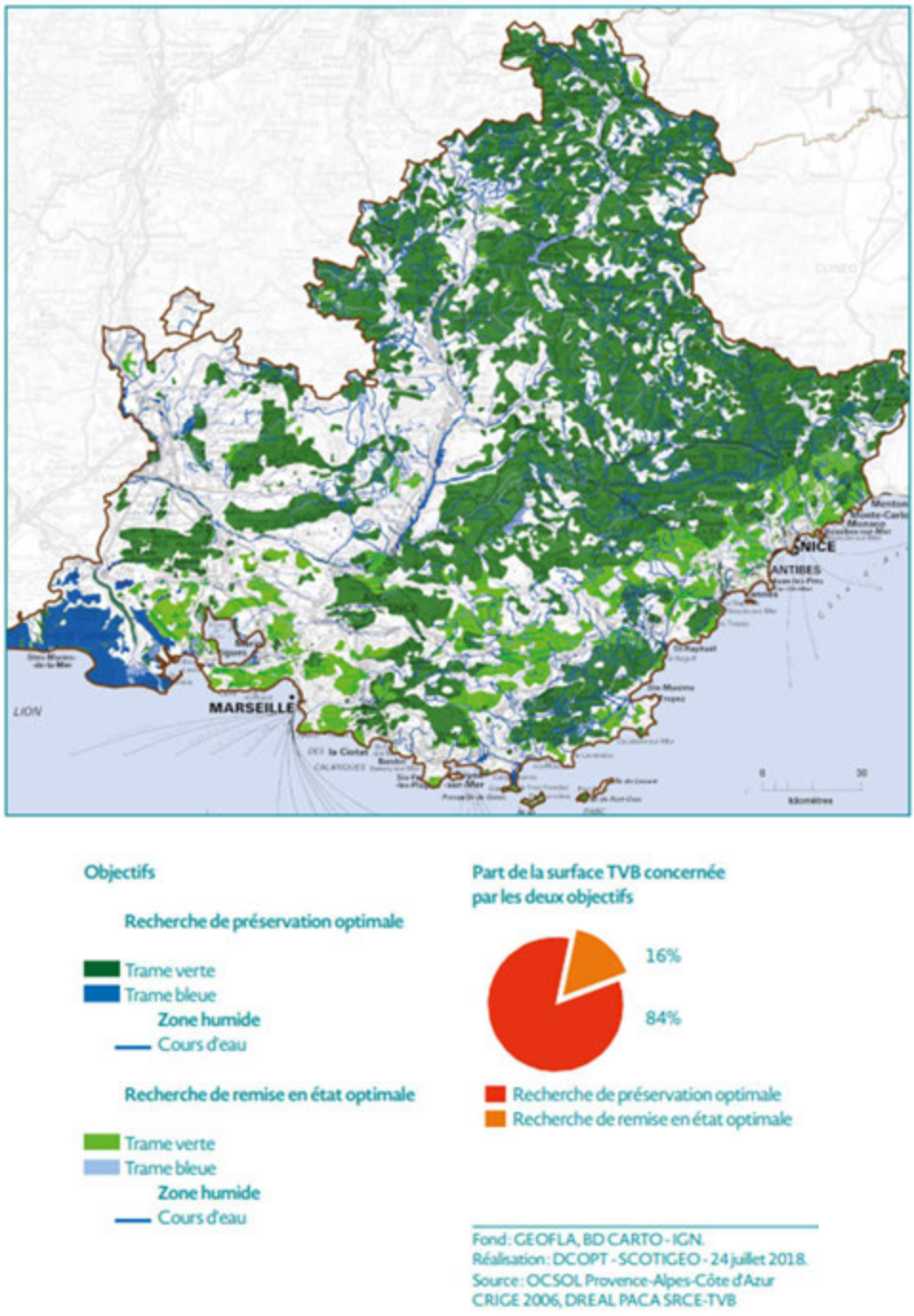


Figure 5 : Carte de synthèse des objectifs des élément de la TVB régionale (source : SRADDET)

Dans le cas présent, la commune s'inscrit au sein de la trame des milieux ouverts identifiés dans le SRADDET. Le territoire communal présente une TVB bien structurée témoignant de la richesse écologique du territoire et étroitement liée aux entités paysagères décrites ci-avant :

Les continuités écologiques terrestres :
De grands corridors écologiques traversent la commune du nord vers le sud permettant ainsi le déplacement de nombreuses espèces entre les réservoirs de biodiversité, les espaces boisés et ouverts :

- Les réservoirs de biodiversité correspondent aux ZNIEFF localisées au nord et à l'ouest de la commune.
- Les espaces boisés sont présents dans les zones des collines et jouent un rôle important dans la filtration des eaux, le maintien des sols et la régulation climatique. Ce sont des espaces favorables aux déplacements de nombreuses espèces.
- Les espaces ouverts (prairies, espaces agricoles) participent également à la diversité écologique, paysagère et à la fonctionnalité du territoire.

Les continuités écologiques aquatiques :
Ces corridors suivent les principaux cours d'eau de la commune et permettent la circulation des espèces aquatiques.

- Les ripisylves le long des cours d'eau participent à la fonctionnalité écologique du territoire
- Le réseau hydrographique du territoire, en particulier en limite ouest et sud de la commune souligne le rôle structurant de la Siagne et de ses affluents comme des corridors aquatiques à maintenir. Notons que le ruisseau de la petite Frayère, de moindre ampleur est perturbé par les aménagements du golf de Mougins ;

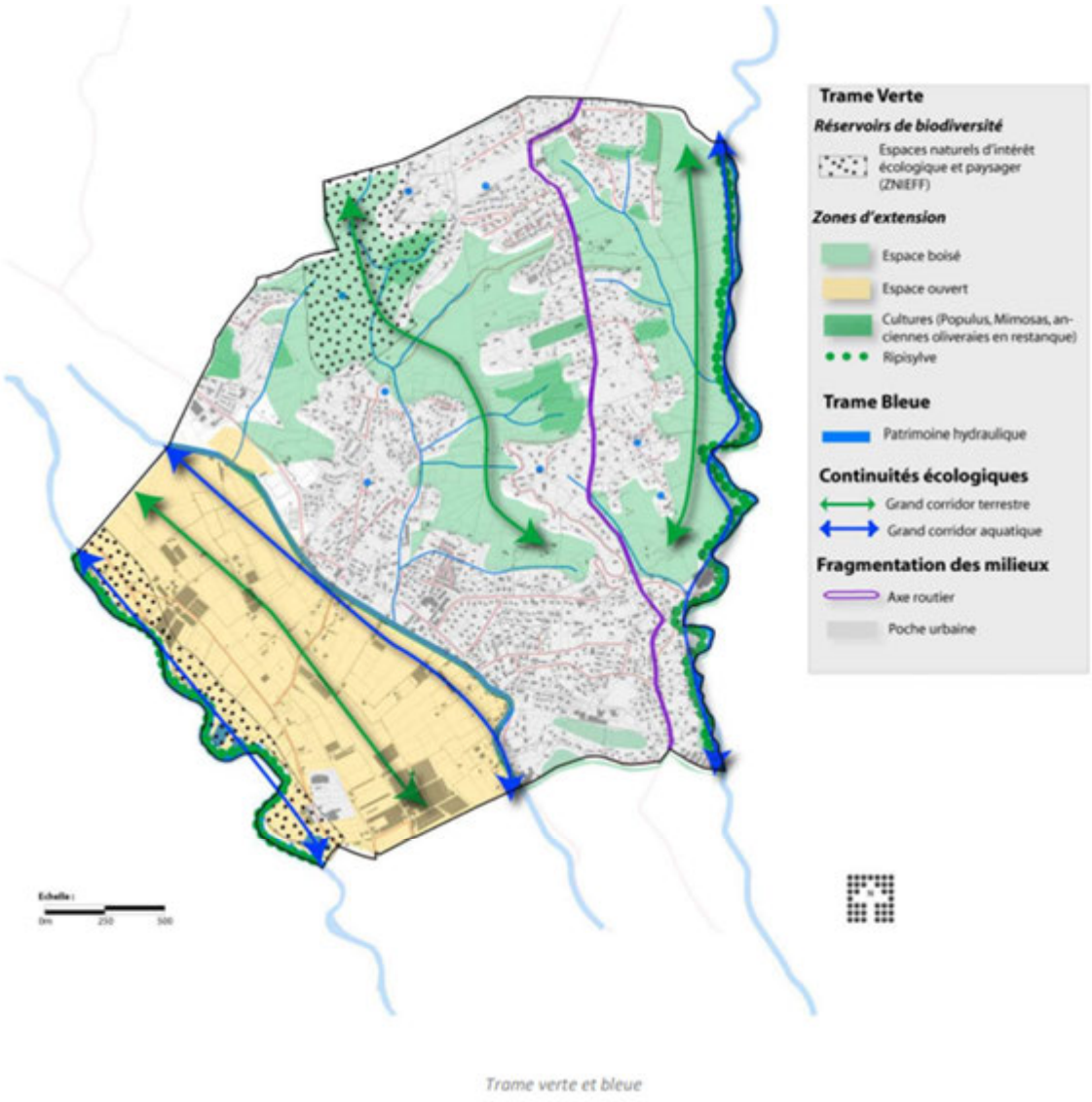


Figure 6 : La trame verte et bleue de la commune

4.2.2 Les enjeux et perspectives d'évolution

La commune présente une biodiversité riche mais qui reste car menacée par les diverses activités anthropiques. Son maintien et sa préservation sont donc des enjeux majeurs, notamment pour la pérennité des espèces présentes. Ainsi, plusieurs objectifs ont été établis dans le PADD afin de préserver et valoriser la biodiversité de la commune :

- Protéger les espaces naturels, notamment boisés de la commune recensée ou non comme périmètres de protection (au titre de la DTA) ou d'inventaire (au titre des ZNIEFF) ;
- Assurer le maintien ou la restauration des continuités écologiques d'échelle régionale ou communale afin de préserver les connexions entre les grands massifs ;
- Protéger la trame bleue du territoire et ses corridors en veillant notamment à soustraire les cours d'eau principaux de toute urbanisation et/ou sources de pollution afin d'empêcher la formation ou le développement de coupures écologiques ;
- Maintenir des poches de biodiversité au cœur du tissu urbain (parcs et alignements en milieu urbain).

4.3 LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

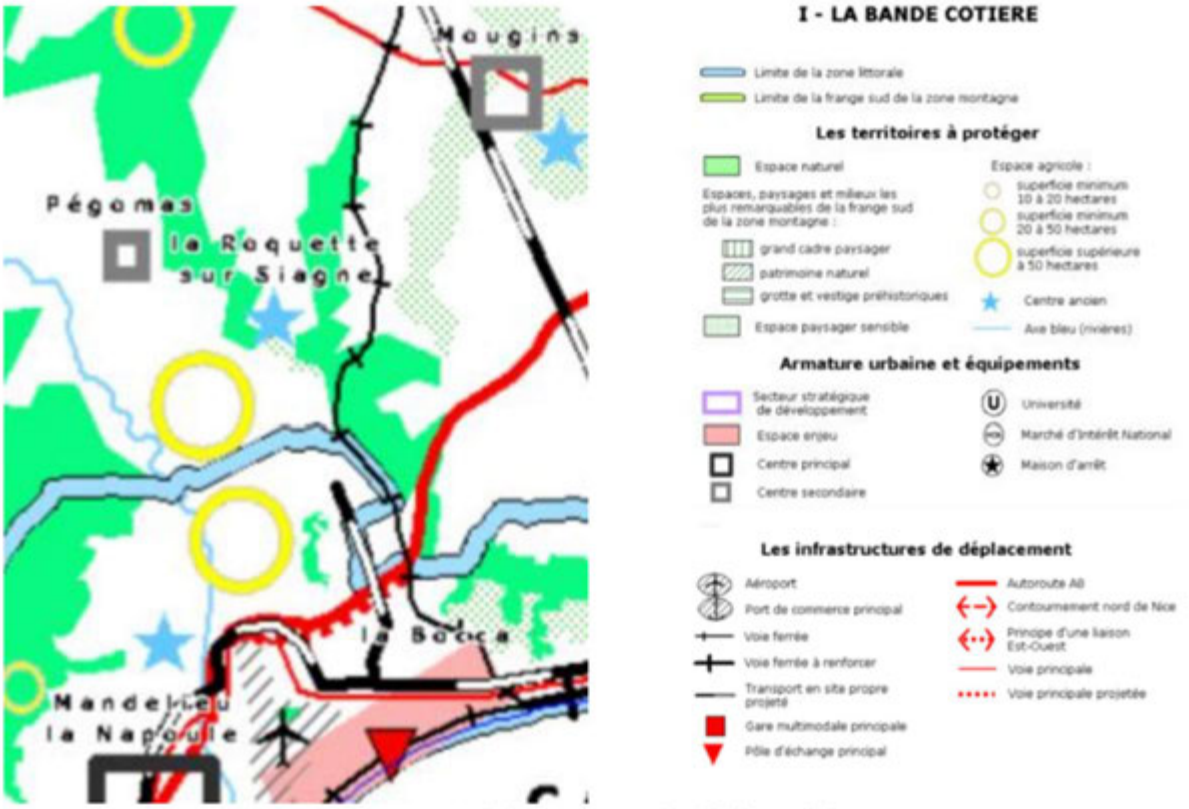
4.3.1 Ce qu'il faut retenir

La Roquette-sur-Siagne offre un paysage varié et un patrimoine riche, associant entités paysagères emblématiques et un bâti caractéristique du territoire provençal.

Trois composantes jouent un rôle clé dans la qualité paysagère du site :

- La forte présence de l'agriculture au sud-est de la commune ;
- Les coteaux naturels boisés qui sont un marqueur fort du paysage ;
- Et le patrimoine végétal anthropique (parc, ancienne exploitation oléicole).

Ces entités du grand paysage sont renforcées par des éléments du bâtis, marqueurs des spécificités du paysage de la Roquette-sur-Siagne. Si le patrimoine bâti ne bénéficie pas de protections particulières (cf. sites inscrits, protégés), la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) identifie le centre-ancien comme élément à préserver dans son ensemble.



Extrait de la carte « Bande Côtière » de la DTA

Ainsi, plusieurs édifices peuvent être retenus sur la qualité architecturale du site :

- L'Eglise St Georges, datant du XVIIIème siècle, constituant un patrimoine unique ;
- La façade de la Poste, représentative des façades des villages provençaux ;
- La façade de l'ancien presbytère, emblématique pour le village ;
- La chapelle Saint-Jean, datant du XIXème siècle, vestige de l'histoire de la commune.



Eglise St Georges



Façade de la Poste



Façade de l'ancien presbytère



Chapelle Saint-Jean

Dans une autre mesure, le parc du Mas de Cravesan est identifié comme un élément naturel et paysager remarquable.



Parc du Mas de Cravesan

4.3.2 Les enjeux et perspectives d'évolution

La Roquette-sur-Siagne se compose donc d'une diversité paysagère offrant un cadre de vie de qualité. La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel sont donc des enjeux majeurs, tout comme le respect des principes de la DTA, notamment par la « préservation et la valorisation de l'environnement comme élément majeur de l'attractivité et du rayonnement du département ».

De plus, la qualité paysagère se traduit dans plusieurs objectifs du PADD afin d'affirmer l'identité de la commune et la valorisation de son paysage et de son patrimoine. Ces objectifs sont notamment :

- Préserver les perspectives visuelles sur les massifs ou sur le littoral ;
- Pérenniser la dominante végétalisée de certains espaces urbanisés diffus sur le plateau ou les coteaux (pinèdes, chênes, oliviers, culture d'eucalyptus et de mimosas, restanques) ;
- Identifier et mettre en valeur le patrimoine bâti ;
- Préserver et valoriser les abords de la Siagne ainsi que le cœur agricole de la vallée de la Siagne.

4.4 LA RESSOURCE EN EAU

4.4.1 Ce qu'il faut retenir

Le PLU est concerné par les dispositions du SDAGE Rhône Méditerranée Corse 2022 – 2027 et par le SAGE de la Siagne (adopté en 2013 et actualisé en 2023). Par ailleurs un contrat de rivière Ardèche et affluents d'Amont (2008 à 2014) a été mis en place pendant plusieurs années afin de proposer une série d'actions visant à protéger les milieux aquatiques et le ressource en eau. Les objectifs étaient les suivants :

- Atteindre le bon état des cours d'eau (qualité de l'eau et qualité physique) ;
- Assurer l'équilibre entre les activités de loisir et la préservation des milieux aquatiques ;
- Gérer le risque de crues ;
- Gérer les débits d'étiage ;
- Informer, animer et suivre le Contrat de rivière.

Ainsi que plusieurs priorités :

- Priorité 1 : Obligations réglementaires, mise en œuvre du SDAGE et du SAGE et opérations permettant d'atteindre le bon état des masses d'eau
- Priorité 2 : Opérations supplémentaires répondant aux orientations du SDAGE
- Priorité 3 : Opération d'intérêt plus local, présentant un avancement technique suffisant

Les masses d'eau

La Roquette-sur-Siagne est concernée par 3 masses d'eaux souterraines :

- Les Massifs calcaires Audibergue, St Vallier, St Cézaire, Calorn, Caussols, Cheiron, avec un bon état quantitatif et chimique ;
- Le Socle massif de l'Estérel, des Maures et Iles d'Hyères, avec un bon état quantitatif et chimique ;
- Les Alluvions des fleuves côtiers Giscle et Môle, Argens et Siagne, avec un mauvais état écologique et un bon état chimique.

Elle est également concernée par plusieurs masses d'eau superficielles, dont la Siagne. D'après l'état des lieux du SDAGE (2019) Cette rivière présente une qualité écologique moyenne et une bonne qualité chimique. Toutefois, les eaux basses de la Siagne sont dégradées, principalement à cause des rejets provenant de diverses stations d'épuration, ayant un impact sur la pollution organique. Il en va de même pour son affluent, la Mourachonne, court d'eau extrêmement dégradé en raison des rejets des effluents de la station d'épuration de Grasse qui contribuent à la dégradation de la qualité des eaux de la Siagne.

L'eau potable

Concernant l'eau potable, la Roquette-sur-Siagne ne possède pas de ressources en eau propre destinées à l'alimentation humaine. Trois sites de prélèvement d'eau destinés à l'alimentation en eau potable se situent à proximité de la commune, sur le ban communal de Mouans-Sartoux et trois autres sur le ban communal de Pégomas. De fait, ce site de prélèvement est concerné par les périmètres de protection établis autour des captages, dans le but de préserver l'intégrité de ces ressources des risques de pollutions.

Une enquête publique, prescrite par arrêté préfectoral du 13 novembre 2024, a été menée pour instaurer des périmètres de protection autour du canal de la Siagne, qui alimente en eau potable plusieurs communes, dont La Roquette-sur-Siagne. Cette enquête concerne les communes voisines de la Roquette sur Siane à savoir : les communes de Saint-Cézaire-sur-Siagne, Le Tignet, Spéracèdes, Peymeinade, Grasse, Mouans-Sartoux et Mougins.
La commune est concernée par des périmètres de protection éloignés. En effet, elle est située dans le bassin versant de la Siagne et donc concerné par un périmètre de protection éloigné liés aux captages présents sur les communes voisines (Pégomas, Auribeau).

La commune fait également partie du Syndicat Intercommunal des Communes Alimentées par les canaux de la Siagne et du Loup (SICASIL), établissement public de coopération intercommunale, chargé d'un service public industriel et commercial. Ce syndicat exploite huit captages répartis dans les bassins versants de la Siagne et du Loup qui totalisent une capacité de production de 242 000 m^3 /j. Ce syndicat a cependant délégué la production et la distribution à So'EAU, une filiale de Suez depuis le 1er janvier 2024.
L'origine de la ressource provient majoritairement de la Siagne puis du Loup captées dans le Moyen Pays. Ces ressources sont acheminées via les canaux de la Siagne et du Loup. La consommation d'eau annuelle par branchement s'est élevée à 192,52 m^3 en 2023 pour la Roquette-sur-Siagne.

Les analyses de qualité de l'eau (données de 2023) indiquent une conformité de 100 % aux normes microbiologiques et physicochimiques pour l'eau potable distribuée sur la commune. Le dernier RPQS (rapport sur la qualité du service de 2022) montre un rendement satisfaisant et une légère amélioration de ce dernier à l'échelle du syndicat : 83.6 % en 2021 contre 83.9 % en 2022.

Les enjeux liés à la pression urbaine et croissance démographique peuvent entrainer des fragilités et des tensions sur la ressource en eau. Les ressources de la Siagne et du Loupe sont également sensibles aux étiages estivaux et en période de sécheresse la recharge des nappes est limitée ce qui peut affecter la disponibilité à l'échelle du bassin versant et donc entrainer des conséquences à l'échelle communale.
Le bassin est aussi sollicité pour l'agriculture, le tourisme et l'environnement. En période de tension, ces usages peuvent entrer en conflit.

Le réseau de traitement des eaux usées et l'assainissement collectif

Entre 2017 et 2020, la Communauté d'Agglomération Cannes Lérins exerçait la compétence assainissement sur la commune de la Roquette-sur-Siagne. Celle-ci assure la gestion de l'assainissement collectif et non collectif ainsi que la gestion des eaux pluviales. Depuis 2020, la compétence assainissement a été transférée à la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse.

La commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif destiné à la collecte et aux transports des eaux usées domestiques. Ce réseau est majoritairement unitaire bien que certains secteurs récents soit équipés de réseaux séparatifs.
Actuellement plus de 86 % des habitations de la commune sont raccordées à ce réseau collectif (couverture satisfaisante du territoire). Les effluents de la Roquette-sur-Siagne sont conduits à la station d'épuration de Cannes située sur le territoire de Mandelieu-la-Napoule dans le quartier Saint-Cassien. Cette station assure le traitement des eaux usées avant leur

rejet dans le milieu naturel. Le réseau communal est constitué de plusieurs collecteurs et postes de relevage. Cependant, certaines portions du réseau présentent un état de dégradation important. C'est notamment le cas au niveau de la traversée de la Veine où des problématiques de fuites et de dysfonctionnements hydrauliques ont été constatés.

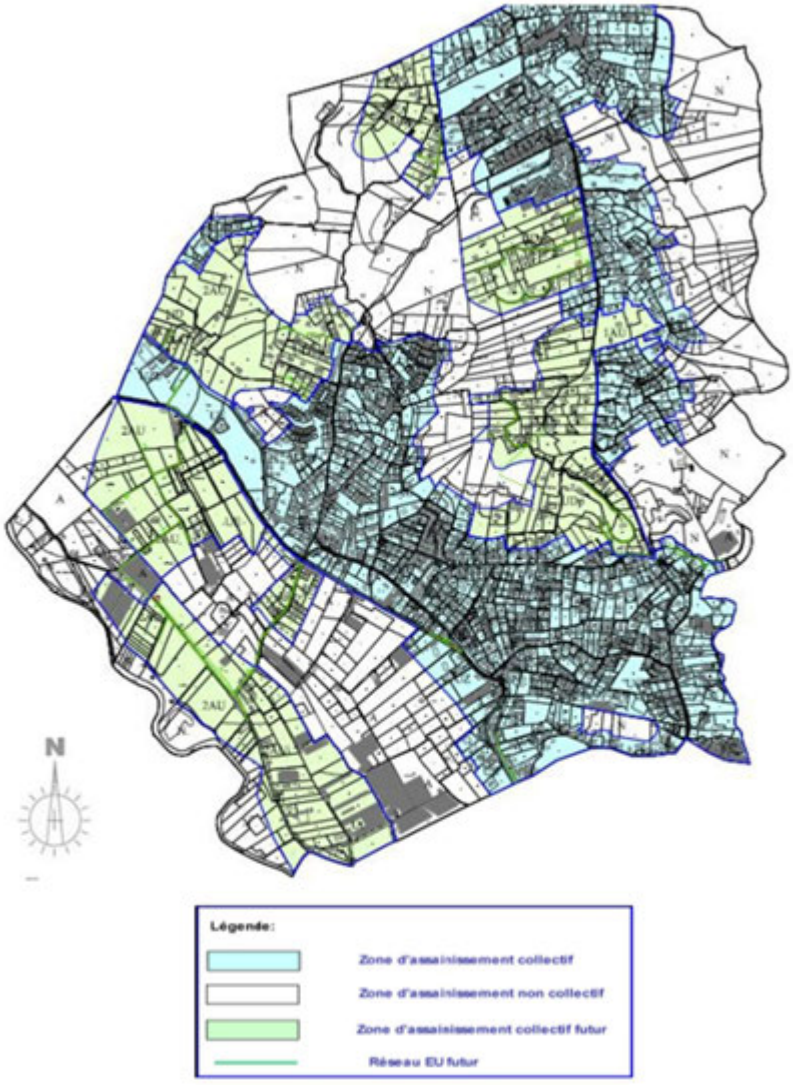


Figure 7 : Le zonage d'assainissement de la commune

4.4.2 Les enjeux et perspectives d'évolution

La Roquette-sur-Siagne dépend actuellement des communes voisines pour l'approvisionnement en eau, ce qui limite son autonomie en matière de gestion de la ressource en eau potable

La commune n'est pas concernée par des périmètres de protection immédiats ou rapprochés, mais elle se situe dans des périmètres de protection éloignés, qu'il convient de préserver. Plus largement, les enjeux liés au développement urbain et à la croissance démographique peuvent générer des tensions et fragiliser la ressource en eau. Il est donc essentiel de maîtriser

ces dynamiques afin de garantir un développement équilibré et durable, en cohérence avec les capacités de la ressource disponible.
En matière d'assainissement collectif, des travaux de réhabilitation sont nécessaires sur les tronçons les plus vétustes, afin de garantir la conformité des infrastructures. Ces interventions conditionnent la capacité d'accueil de nouvelles populations et participent à un développement urbain maîtrisé.

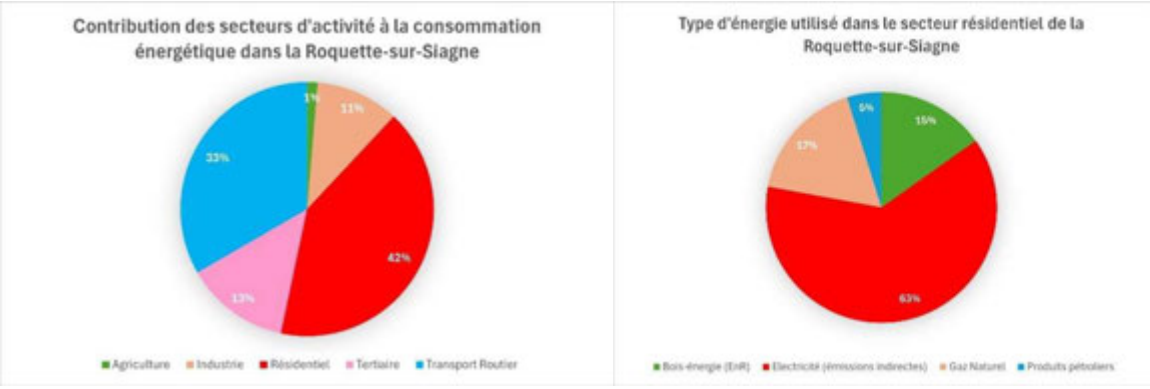
4.5 LA RESSOURCE EN ENERGIE

4.5.1 Ce qu'il faut retenir

La Roquette-sur-Siagne mise sur des actions pour réduire son empreinte énergétique. Par ailleurs, elle suit le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) des Alpes-Maritimes, visant à réduire les polluants, principalement dus aux transports, tout en prenant en compte la croissance démographique et économique. Elle est également concernée par le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Pays de Grasse (2024-2029). Ce document affirme l'ambition énergétique pour assurer une transition performante du territoire. Il établit un plan d'actions à mette en œuvre sur cette période :

- -41% d'émissions de GES, par rapport à 2012 ;
- -23% des consommations énergétiques finales par rapport à 2012 ;
- 32 % de production d'énergies renouvelables, par rapport à la consommation énergétique ;
- Respecter les objectifs du PREPA pour la réduction des émissions de polluants atmosphériques ;
- Préserver les réservoirs de carbone et les capacités de séquestration carbone du territoire.

La consommation énergétique de la commune de la Roquette-sur-Siagne est essentiellement résidentielle (47,5%), l'électricité étant la principale source énergétique utilisée pour ce secteur.



Pour réduire cette consommation, plusieurs pistes d'intervention sont possibles pour la commune :

- L'éclairage public : réglementation et contrôle de la pollution lumineuse, mise en conformité avec les nouvelles normes, pose d'ensemble lumineux alimentés en énergie solaire.

- Le solaire thermique : implantation de chauffe-eau solaires sur les bâtiments communaux fortement utilisateurs d'eau chaude. Aujourd'hui les actions sont en cours pour limiter les consommations d'énergie.

A noter que depuis 2020, la France passe d'une règlementation thermique (RT2012) à une réglementation environnementale (RE2020), plus ambitieuse et exigeante pour la filière de construction. Selon le Ministère de la Transition écologique, de la biodiversité, de la forêt, de la mer et de la pêche ainsi que le ministère de l'aménagement du territoire et de la décentralisation, le gouvernement souhaite construire et concevoir de futurs lieux de vie en poursuivant trois objectifs majeurs :

- Un objectif de sobriété énergétique et une décarbonation de l'énergie ;
- Une diminution de l'impact carbone ;
- Une garantie de confort en cas de forte chaleur.

La RE2020 s'applique par ailleurs en plusieurs temps :

- Dans un premier temps, elle concerne : les maisons individuelles et les logements collectifs ;
- Dans un second temps, elle concerne : les bureaux et les bâtiments d'enseignement primaire et secondaire ;
- Dans un troisième temps, elle concerne les bâtiments tertiaires spécifiques : hôtels, commerces, gymnases, ...

4.5.2 Les enjeux et perspectives d'évolution

Le territoire bénéficie d'un fort potentiel en énergie solaire, offrant des perspectives intéressantes pour le développement urbains (sobriété énergétique). Par ailleurs, certaines zones du territoire, à faible sensibilité paysagère, présentent également des opportunités pour l'implantation d'équipements éoliens.

La commune manifeste ainsi sa volonté de favoriser la production d'énergies renouvelables, en cohérence avec les objectifs du Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) du Pays de Grasse. Ce dernier vise à réduire la consommation énergétique du territoire tout en accroissant la part des énergies renouvelables dans le mix énergétique local.

4.6 LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

4.5.3 Ce qu'il faut retenir

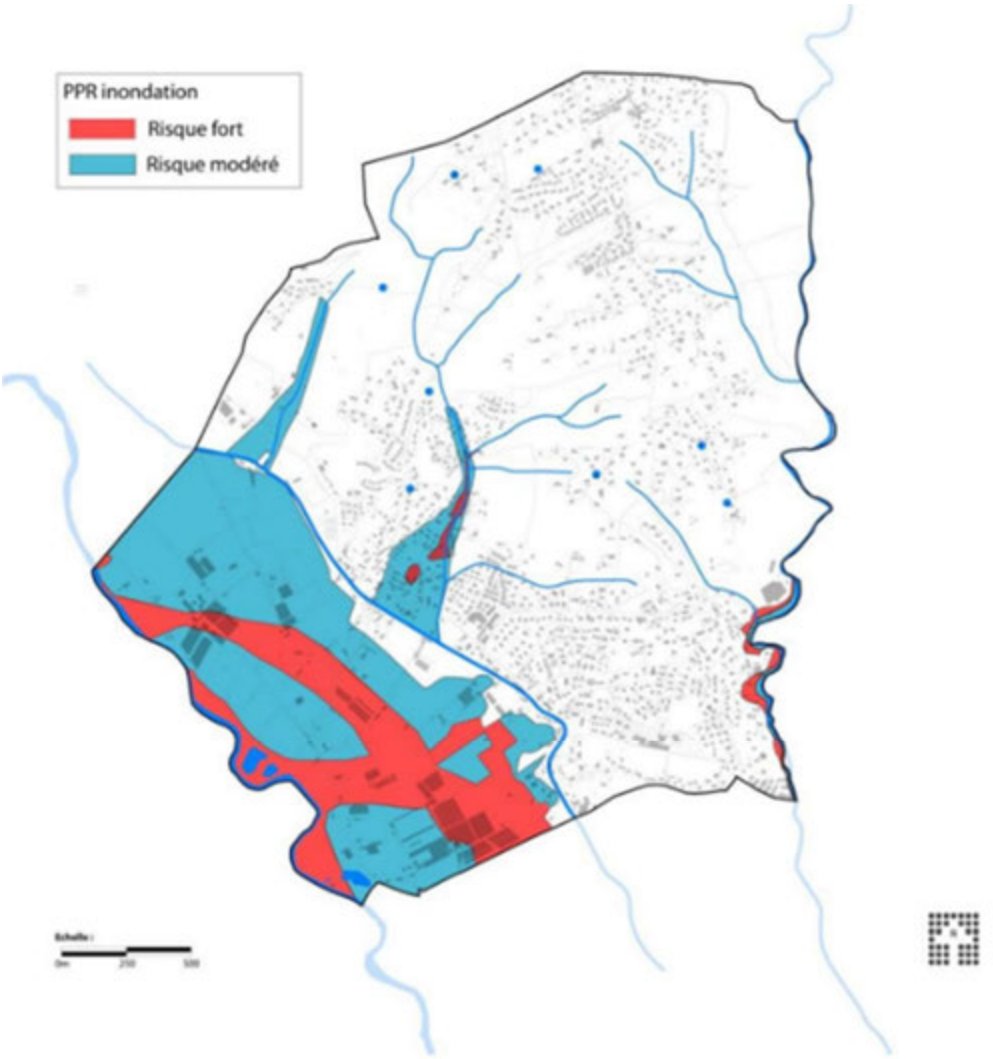
La Roquette-sur-Siagne est une commune soumise à de nombreux risques naturels et technologiques mettant en avant la fragilité des milieux.

Plusieurs **risques naturels** sont identifiables :

- Inondation, notamment avec la présence du cours de la Siagne qui rend la quasi-totalité du secteur entre la Siagne et la RD9 en zone à risque fort et modéré. Aussi, un Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) a été réalisé, ce document a été arrêté en 2021. Ce PPRi présente les règles d'urbanisme, de construction et de gestion autorisées et interdites selon la nature et l'intensité des risques identifiés. Ce PPRI est cours de révision ; Par ailleurs, d'après la base de données Géorisques, la

commune est également potentiellement concernée par des zones sujettes aux débordements de nappe. L'indication de fiabilité associé est forte. Ce risque est principalement présent dans la partie basse de la commune au niveau des abords de la Siagne et des vallons côtiers. Ces zones sont identifiées dans le PPRI

- Risques de submersion marine : la base de données Géorisques indique l'existence de ce risque. Bien qu'à proximité du littoral méditerranéen, la commune n'est pas directement exposée à ce risque car elle ne dispose pas de façades maritimes. Cependant, ces aléas peuvent avoir un impact indirect en particulier dans le cadre d'évènements exceptionnels pouvant affecter l'ensemble de la basse vallée de la Siagne (propagation d'inondations en lien avec la Siagne en cas de submersion aval).
- Feux de forêts, conjugués au climat et à la végétation méditerranéenne les conditions sont propices à l'apparition et au développement des incendies accentués par une urbanisation diffuse. Des zones à hauts risques se situent dans les secteurs collinaires et près du centre du village, mais la majorité de la commune est concernée par ce risque. 176 ha, soit 28% du territoire communal recouvrent des formations potentiellement combustibles, identifiés par l'Inventaire Forestier National. Approuvé le 1er janvier 2009, le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'incendies de Forêt (PPRNIF), tout comme le PPRi, vise à mieux protéger les personnes et les biens, informer les populations concernées sur les risques encourus et sur les mesures obligatoires à prendre, notamment en matière d'urbanisme.
- Mouvement de terrain, d'après la base de données Géoriques, ce risque existe sur la commune. Il est identifié au titre de « glissement de terrain », ce risque est localisé au nord de la commune (chemin des Cassiers).
- Retrait-gonflement des argiles : une partie de la plaine de la Siagne est située en zone d'aléa fort, tandis que l'essentiel de la commune est concerné par un aléa modéré ;
- Sismicité, la commune est située zone de sismicité 3 (modéré, sur une échelle de 1 à 5)



Plan de Prévention du Risque Inondation

Figure 8 : Plan de Prévention du Risque Inondation de la commune

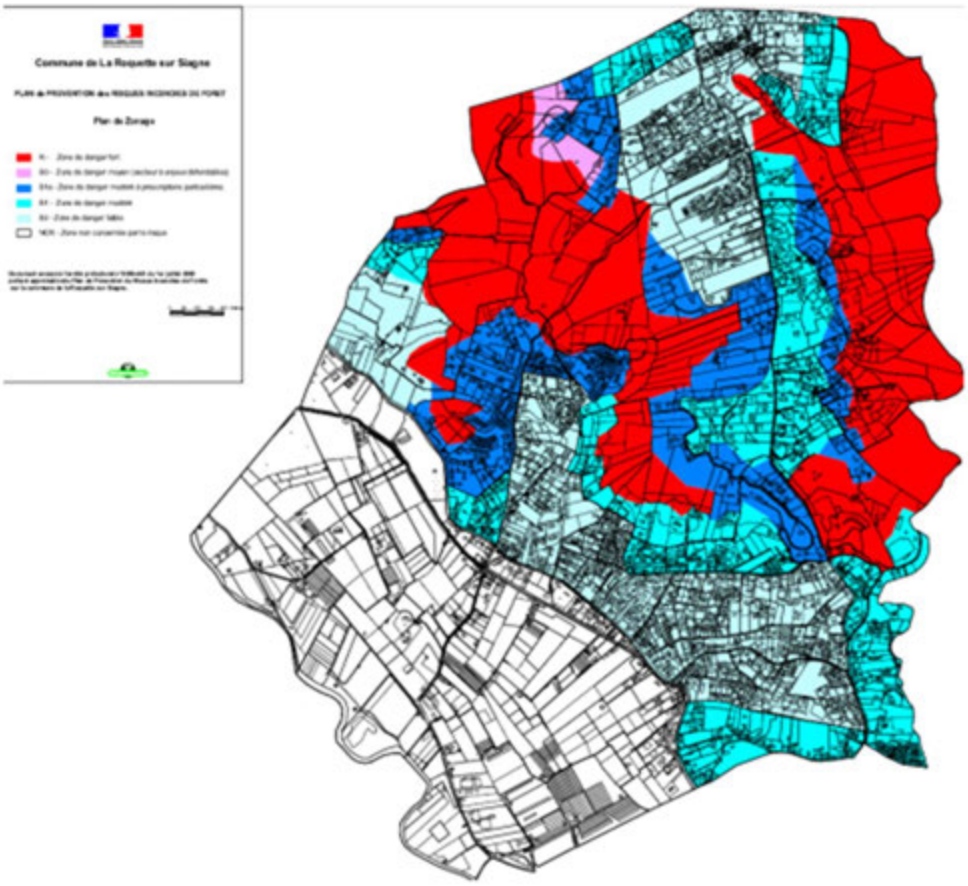


Figure 9 : Le PPRI de la commune

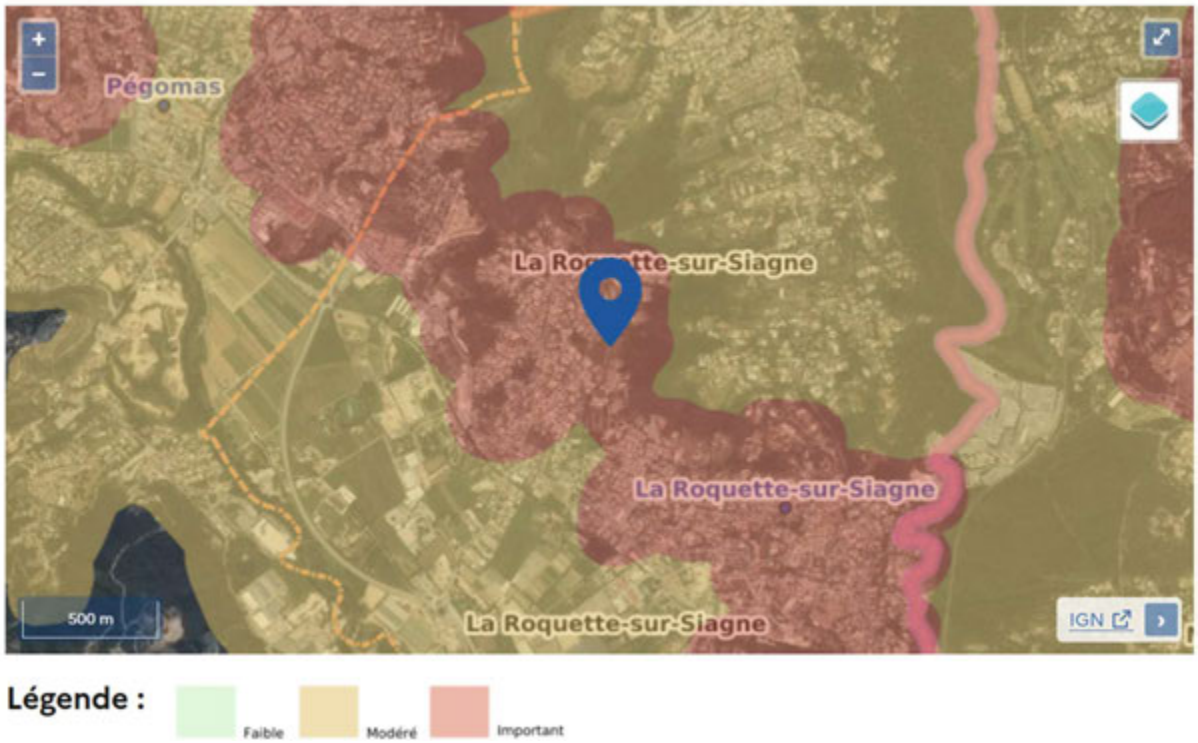
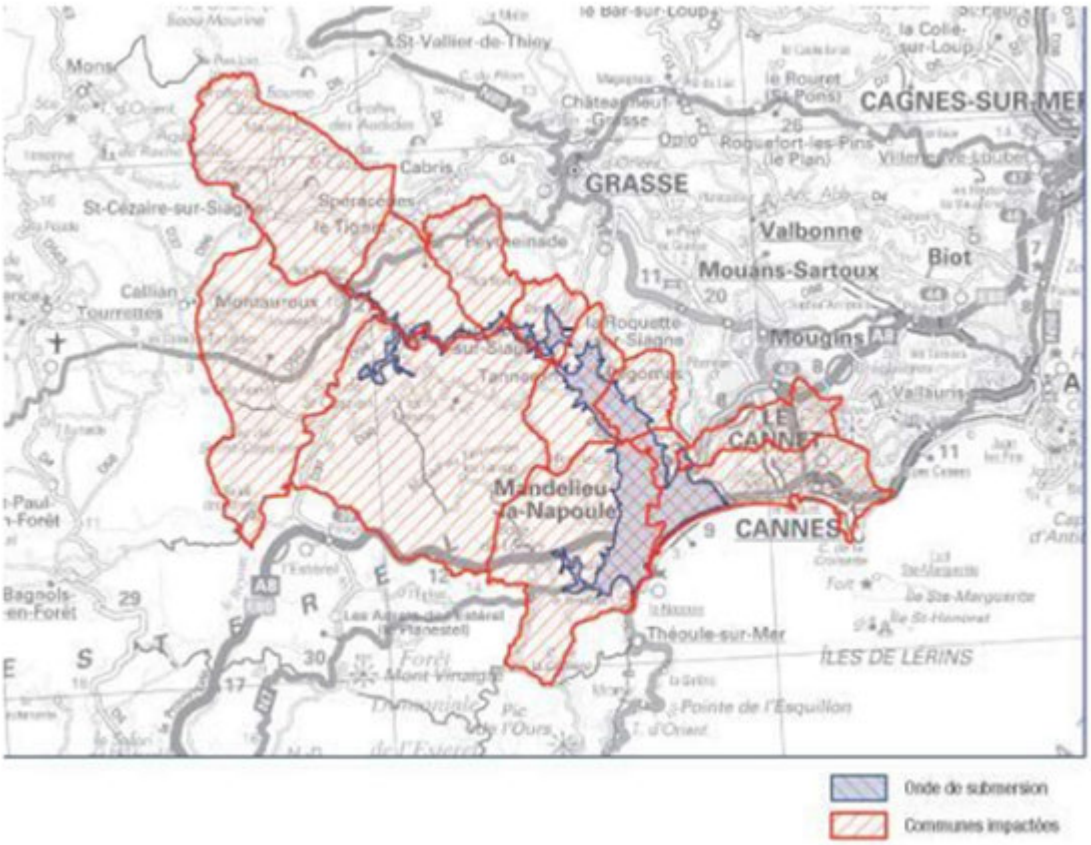


Figure 10 : Les aléas retrait gonflement des argiles

La commune est également concernée par des **risques technologiques à savoir** :

- Des risques de rupture de barrage, de Saint-Cassien pouvant être potentiellement provoquée par une onde de submersion entrainant une situation de crue. Ce barrage de remblai se rompt progressivement par érosion externe. Considéré comme « Grand Barrage », il fait l'objet d'un Plan particulier d'intervention ;
- Des risques de Transport de matières dangereuses, un feeder de transport de gaz circule dans l'axe de la vallée de la Siagne et traverse la commune.



4.5.4 Les enjeux et perspectives d'évolution

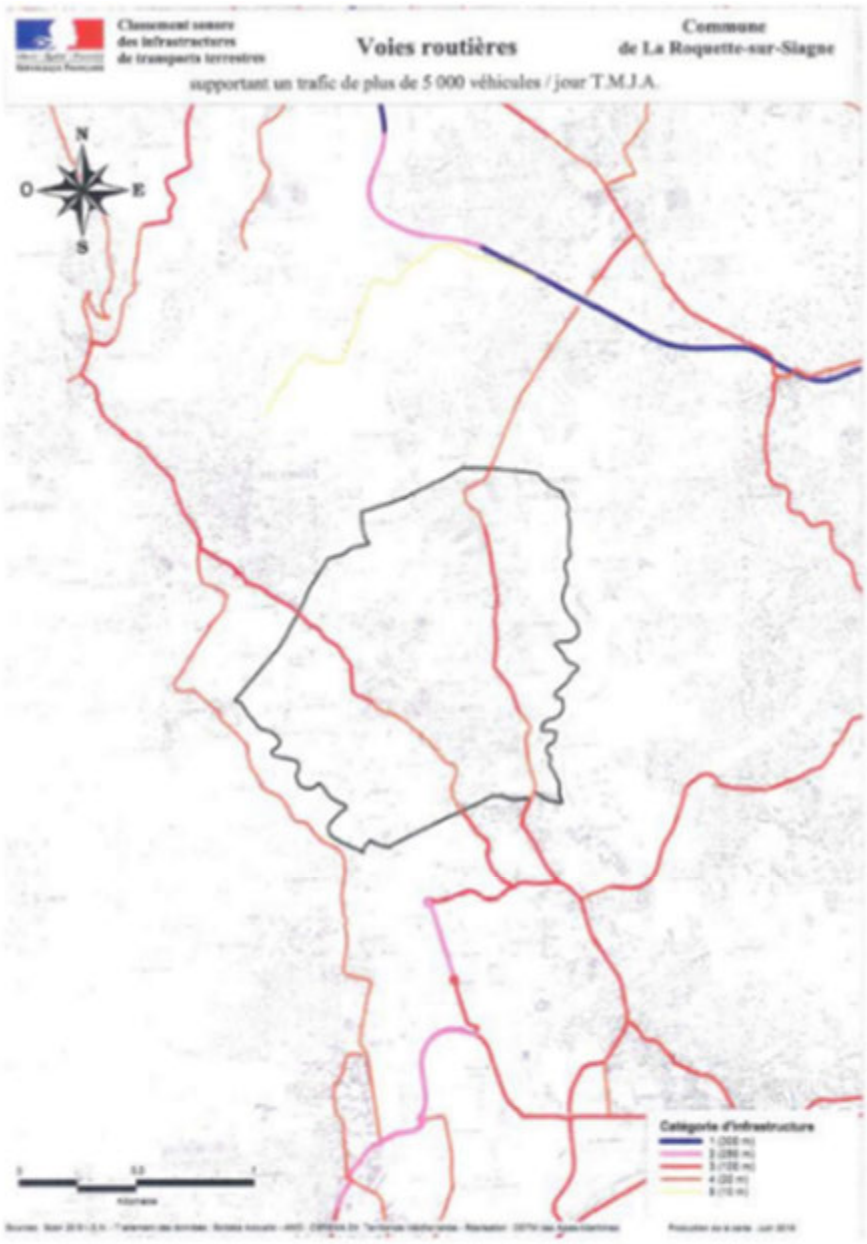
Le territoire communal est exposé à une combinaison de risques naturels (tels que les inondations, les mouvements de terrain ou les feux de forêt) et technologiques, notamment en lien avec la circulation de matières dangereuses sur les grands axes de transport. Cette superposition de risques place la population dans une situation de vulnérabilité, nécessitant une attention particulière dans l'aménagement du territoire et la gestion des risques. Il est donc indispensable d'intégrer de manière cohérente l'ensemble de ces aléas, en identifiant précisément les zones à risque et en prévoyant des mesures adaptées pour garantir la sécurité des personnes, des biens et des infrastructures.

4.6 LES NUISANCES, DECHETS ET POLLUTIONS

4.6.1 Ce qu'il faut retenir

4.7.1.1. Les nuisances

L'arrêté préfectoral n°2016-112 du 18 août 2016, classe la RD9 et RD409 en voies bruyantes de catégories 3 ou 4 en fonction des tronçons. Ces classements déterminent des zones dites « secteurs affectés par le bruit » au sein desquels des prescriptions spécifiques doivent être respectées. A ce titre, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit à respecter sont les suivantes : catégorie 3 : 100 mètres et catégorie 4 : 30 mètres. La commune est également concernée par le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome dans lequel deux zones ont été identifiées autorisant/interdisant certaines constructions.



Carte des voies bruyantes issue de l'arrêté préfectoral n°2016-112 du 18 août 2016

Figure 11 : Voies bruyantes traversant la commune

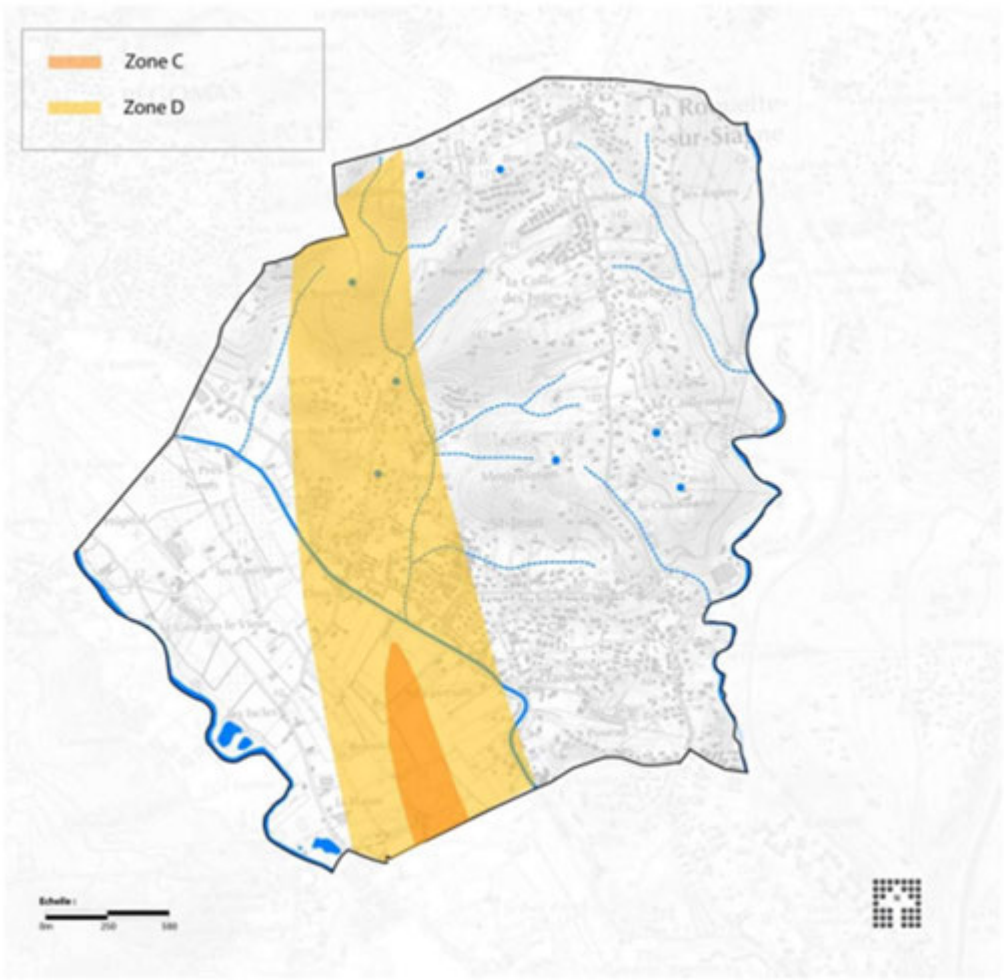


Figure 12 : Secteur concerné par le BEP de l'aérodrome

4.7.1.2. Sites et sols pollués

La commune est concernée par 2 anciens sites et sols pollués localisés dans le centre et dont les activités sont terminées (source Géorisques – basias). Il s'agit notamment :

- D'une ancienne menuiserie métallique (SSP3982865)
- D'une entreprise d'extraction de parfums par les hydrocarbures (SSP3979852)

4.7.1.3. Les déchets

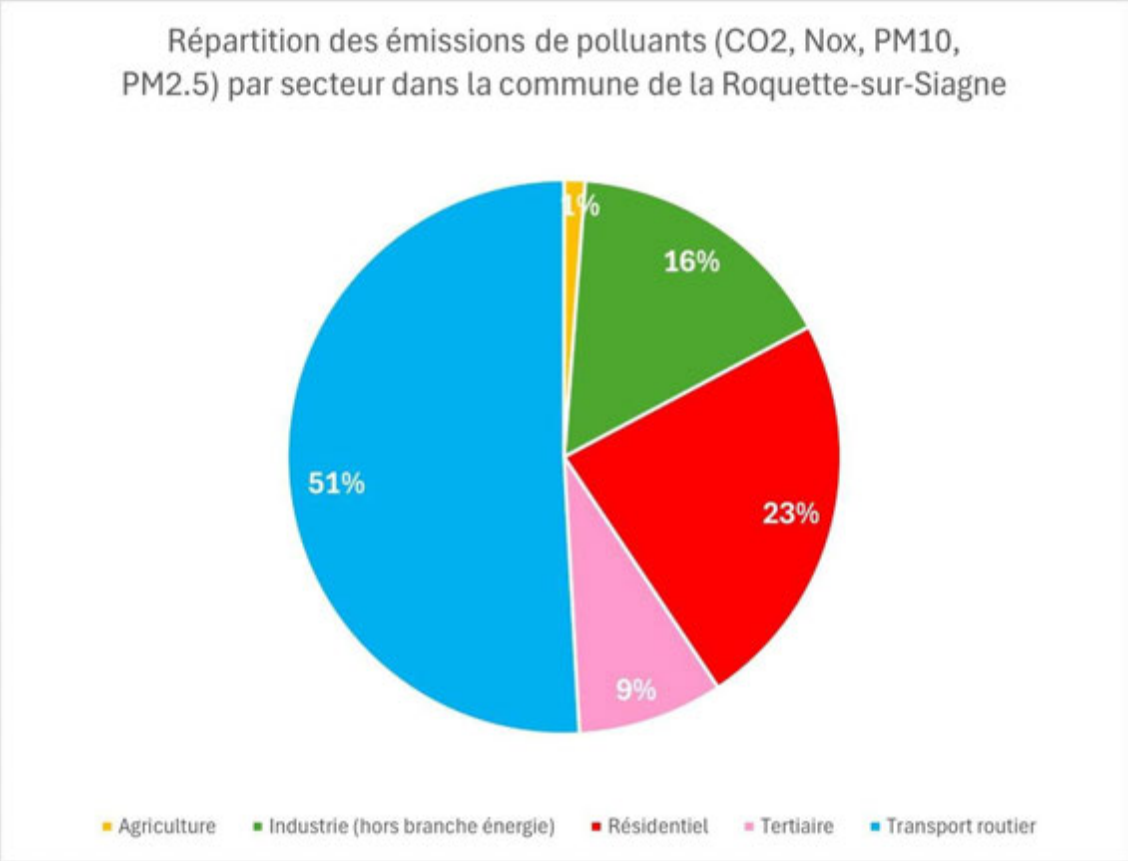
La commune appartient à la communauté d'agglomérations du Pays de Grasse. De ce fait, elle bénéficie de sa compétence de collecte et de traitement des ordures ménagères et déchets assimilés. Cette collecte concerne deux flux :

- Recyclables via une collecte sélective ;
- Les ordures ménagères résiduelles.

La Roquette-sur-Siagne ne possède pas de déchetterie sur son territoire. Néanmoins, elle fait partie du Syndicat mixte d'élimination des déchets (SMED), en charge de la gestion et du traitement des déchets sur l'ensemble de ses communes. Ce syndicat dispose, notamment, de 11 déchetteries dont certaines situées à proximité de la Roquette-sur-Siagne ; Pégomas, Cannes, d'Auribeau sur Siagne également Mouans-Sartoux.

4.7.1.4. Les pollutions

La commune est également concernée par le Plan de Protection de l'Atmosphère (approuvé le 23 mai 2007) des Alpes Maritimes qui définit les actions à mener pour améliorer la qualité de l'air. A l'échelle départementale comme communale, les transports, et plus particulièrement les transports routiers, pour la commune, représentent la principale source d'émissions de polluants suivis de près par les émissions liées au secteur résidentiel.



4.6.2 Les enjeux et perspectives d'évolution

Les enjeux soulevés pour cette partie sont les suivants :

- Enjeu lié aux nuisances sonores : La commune est exposée aux nuisances sonores dues aux grands axes routiers RD9 et D409 qui traversent les zones bâties. Il est essentiel de réduire ces nuisances aux abords des voies concernées, tout en intégrant les prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Cannes-Mandelieu.
- Enjeu de qualité de l'air et de réduction des émissions : Les transports routiers étant la principale source d'émissions polluantes, il est crucial de garantir la qualité de l'air en respectant les objectifs de diminution des polluants d'origine humaine. Le PCAET souhaite ainsi diminuer ses émissions de GES. Par ailleurs, la croissance démographique et le développement économique entraineront nécessairement une augmentation des émissions de gaz à effet de serre.

5 ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

5.1 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DES MODIFICATIONS APPORTEES AUX OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET AU REGLEMENT GRAPHIQUE

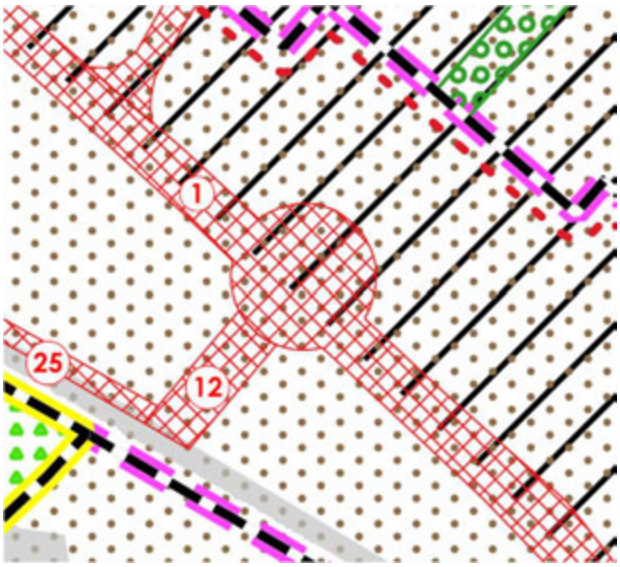
5.1.1 Les modifications qui n'auront pas d'impact sur l'environnement

- **Modification liée au périmètre de l'emplacement n°1**

Exposé des motifs et des modifications

La modification de l'emplacement réservé n°1 correspond au déplacement d'un giratoire initialement présent à la l'intersection avec l'ER 12.

PLU en vigueur



PLU modifié



Évaluation environnementale de la modification

L'emplacement réservé n°1 ayant déjà pour volonté de créer un giratoire, son déplacement n'aura aucune incidence sur l'environnement, d'autant plus que cet ER se situe déjà sur des espaces déjà artificialisés.

- **Modification liée au périmètre de l'emplacement n°21**

Exposé des motifs et des modifications

La modification de l'emplacement réservé n°21 correspond à la suppression d'une partie déjà réalisée devant une école.

PLU en vigueur **PLU modifié**



Évaluation environnementale de la modification

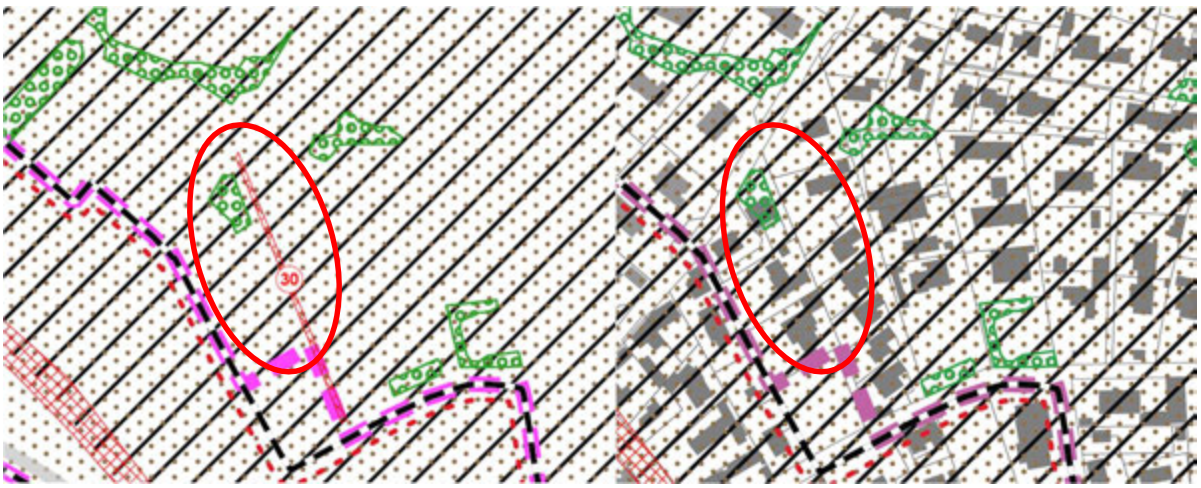
L'objet de l'emplacement réservé ayant déjà été réalisé, sa suppression n'aura aucune incidence sur l'environnement.

- **Modification liée aux emplacements réservés n°30 et n°84**

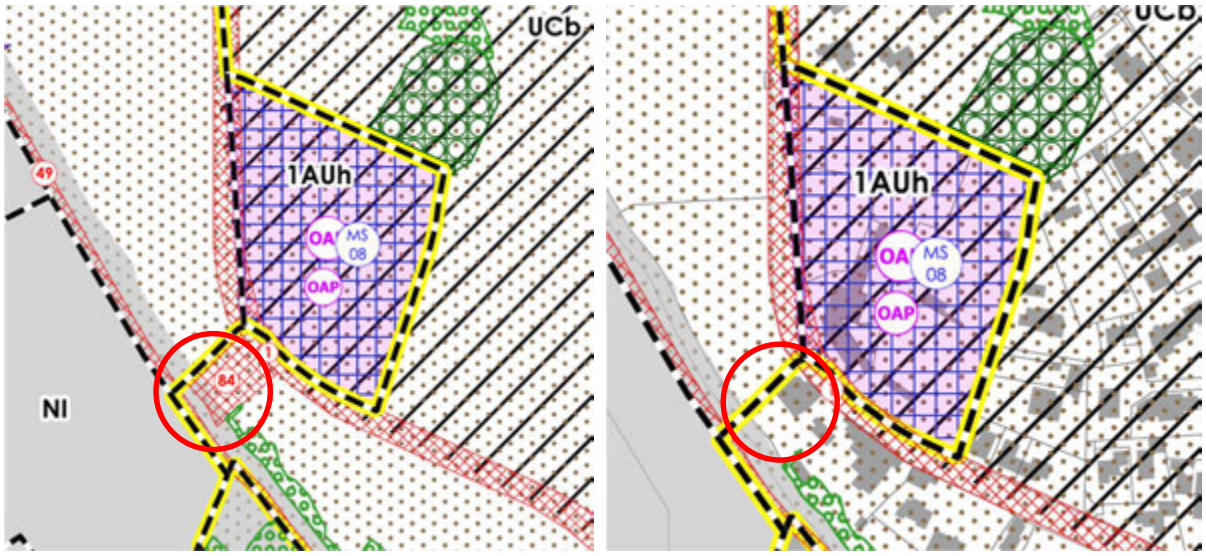
Exposé des motifs et des modifications

La modification des emplacements réservés n°30 et n°84 entraîne leur suppression, car les projets initialement prévus pour ces emplacements sont abandonnés.

PLU en vigueur **PLU modifié**



Emplacement réservé n°30



Emplacement réservé n°84

Évaluation environnementale de la modification

Ces emplacements réservés ayant été réalisés, leur suppression n'aura aucune incidence sur l'environnement.

5.1.2 Les modifications susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement

- **Modification liée au remplacement de la SAP par un périmètre OAP**

Exposé des motifs et des modifications

Cette modification a pour objectif de garantir un renouvellement urbain cohérent et une densification maîtrisée, tout en assurant une transition organisée vers un aménagement structurant du secteur. La commune souhaite ainsi créer un quartier de centralité à dominante résidentielle.

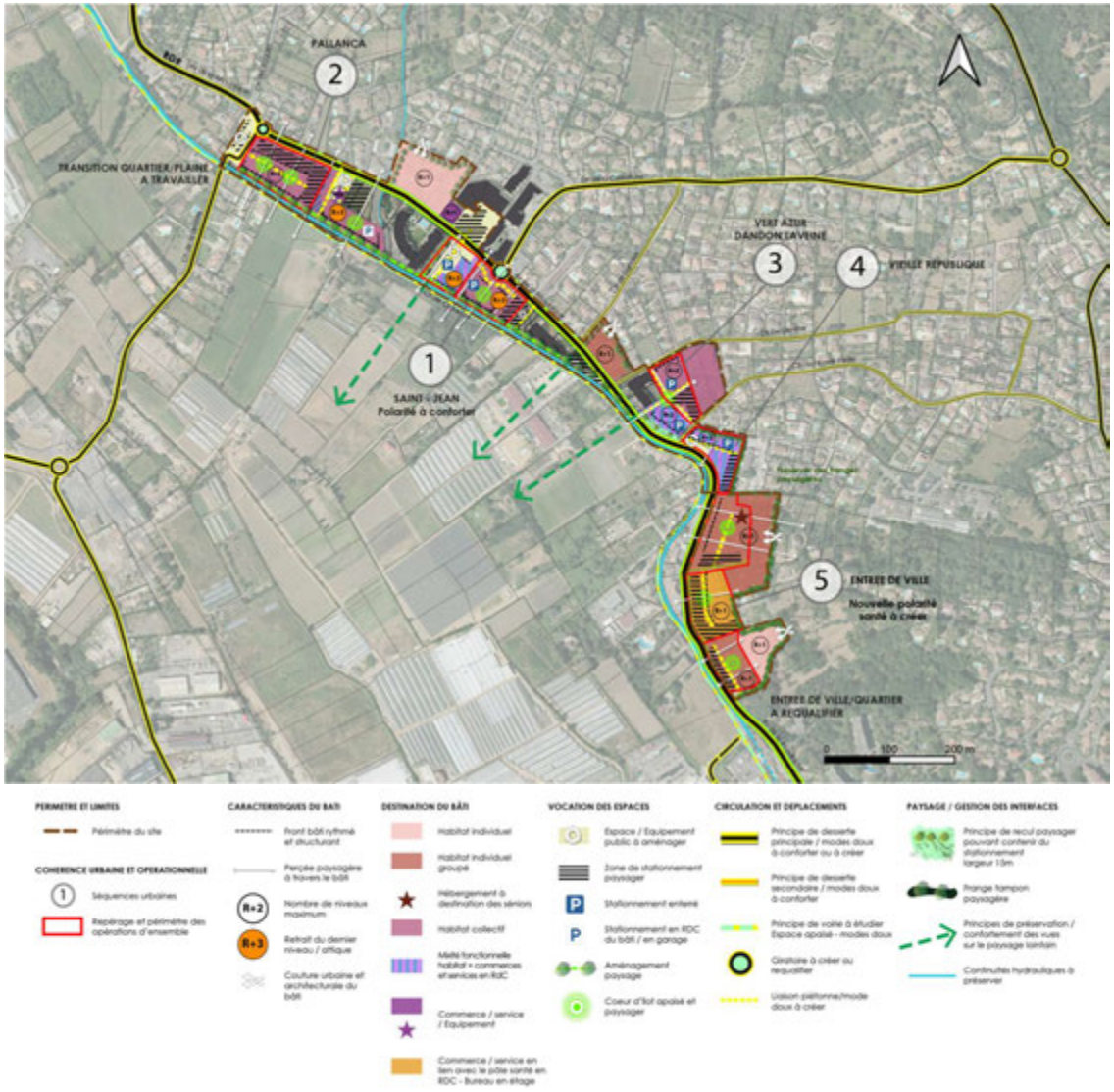


Figure 13 : Orientations d'aménagement et de programmation du secteur Saint-Jean

Évaluation environnementale de la modification : les incidences

La réalisation de cette OAP, répartie sur 11,39 ha et divisée en cinq secteurs, implique une augmentation significative du nombre de logements (environ 426 logements individuels et collectifs). Malgré la prise en compte du cadre paysager dans la réalisation de l'opération d'aménagement, avec une hauteur de bâtiment limitée et un recul de 10m par rapport à la RD9, le projet reste de grande ampleur modifiant le paysage Roquettans et les perceptions paysagères. Néanmoins, divers aménagements ont été pensés afin de la préserver. Les extérieurs sont traités en lien avec la Trame Verte comme l'interdiction de clôture opaque en bordure de cours d'eau afin de protéger les vues et la biodiversité. Des espaces verts et des toitures végétalisées seront également créés, ce qui permettra de limiter les îlots de chaleur.

Par ailleurs, cette hausse du nombre de logements entraînera une hausse de la population locale, et par conséquent, une **pression sur les ressources** : augmentation de la consommation d'eau, d'énergie et de production de déchets liées à la hausse de la population.
De même, que l'augmentation de la population entrainera une accentuation des nuisances sonores et de la pollution atmosphérique en lien avec la densification et l'augmentation du trafic. Le projet entraînera une augmentation de l'imperméabilisation des sols, ce qui favorisera une intensification des risques de ruissellement. Par ailleurs, une partie de l'OAP, notamment les séquences 1 et 2, se situe en zone bleue du PPRi, où la constructibilité est restreinte. De plus la construction de parkings en sous-sol accentuera également l'imperméabilisation et réduire l'infiltration naturelle. L'imperméabilisation des parkings sous-sol peut compromettre l'efficacité des dispositifs naturels ou semi-naturels prévus, réduisant leur capacité à limiter les crues. L'OAP Saint-Jean propose toutefois la création de bassins de rétention afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales. De même, l'imperméabilisation des sols sera limitée permettant de limiter ce risque. Toutefois, la création des espaces de stationnement en sous-sols sera créée, remettant en cause les mesures prises en compte face au risque.

L'aménagement de ce secteur engendrera également une perte de fonctionnalité écologique, particulièrement dans une zone dominée par des milieux ouverts tels que les cultures et prairies. Cependant, cet impact est à relativiser, puisque le projet s'inscrit en continuité de la zone urbaine existante, dans un environnement déjà fortement contraint par l'urbanisation.

Les mesures proposées :

Gestion des eaux pluviales et réduction du risque d'inondation/ruissellement :

- Éviter la construction de parkings en sous-sol dans les zones à fort risque d'inondation (E)
- Limiter la surface imperméabilisée des parkings et privilégier, si possible, des parkings en surface ou des alternatives au stationnement individuel (E)
- Intégrer des solutions de drainage durable (ex : surfaces perméables en accès, dispositifs d'infiltration autour du bâtiment).
- Mettre en place des systèmes efficaces de gestion des eaux pluviales (bassins de rétention, infiltration naturelle) (E)

Paysage et biodiversité :

- Intégrer des principes de construction bioclimatique et énergétique pour réduire la consommation d'énergie et les émissions de polluants (R).
- Réduire l'impact visuel par des hauteurs de construction maîtrisées (R)
- Limiter une densification trop importante dans les secteurs les plus sensibles du point de vue paysager (E).
- Maintenir une bande de protection de part et d'autre du cours d'eau localisé au sud de l'OAP

Nuisances :

- Limiter les nuisances sonores par des aménagements paysagers tampon et des revêtements absorbants (R).

Energie

- Intégrer des principes de construction bioclimatique et énergétique pour réduire la consommation d'énergie et les émissions de polluants (R).

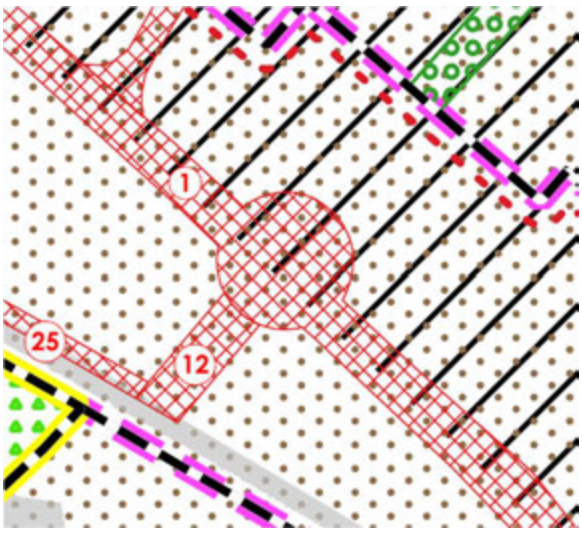
Ainsi, les aménagements prévus visent à limiter leur impact sur la majorité des thématiques environnementales, les incidences sont donc considérées comme **modérées**.

- **Modification liée au périmètre de l'emplacement réservé n°12**

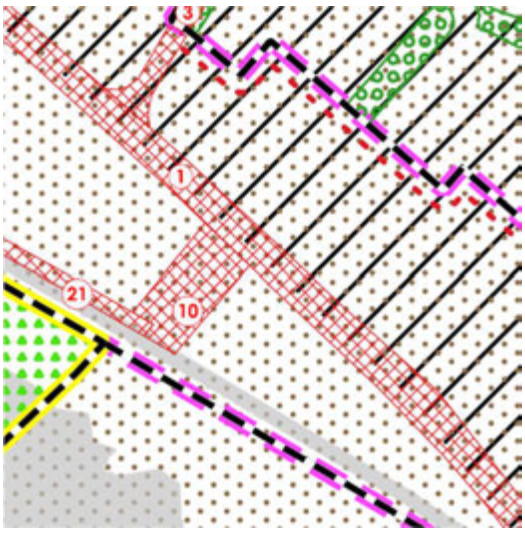
<u>Exposé des motifs et des modifications</u>

La modification de l'emplacement réservé n°12 induit la suppression du projet de giratoire et l'agrandissement du périmètre (passant de 535,84 m² à 1103 m²)

PLU en vigueur



PLU modifié



Évaluation environnementale de la modification



Cette modification induit un agrandissement de voie qui pourra potentiellement améliorer la qualité de l'air de la commune par la fluidification du trafic. De plus, l'emplacement réservé étant situé sur un espace déjà artificialisé, les incidences de l'extension de ce périmètre seront minimes sur les différentes thématiques environnementales.

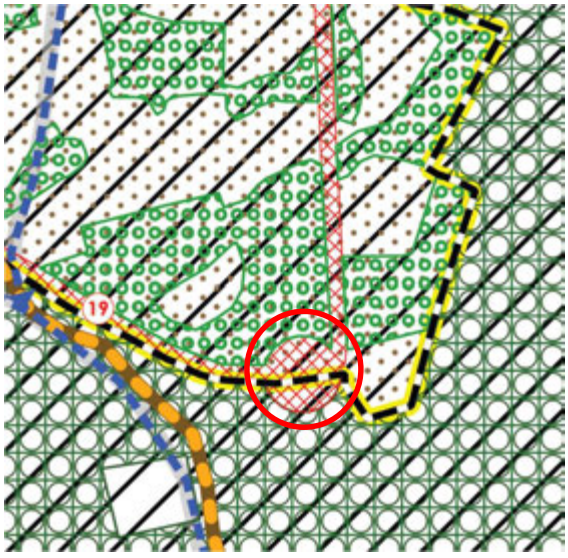
Les incidences sont donc considérées comme **faibles**.

- **Évolution du périmètre de le l'emplacement réservé n°19**

Exposé des motifs et des modifications

Cette modification vise à réduire le périmètre de l'ER n°19 (passant de 6065.77 m² à 640.98 m²) par la suppression d'un giratoire.

PLU en vigueur



PLU modifié



Évaluation environnementale de la modification

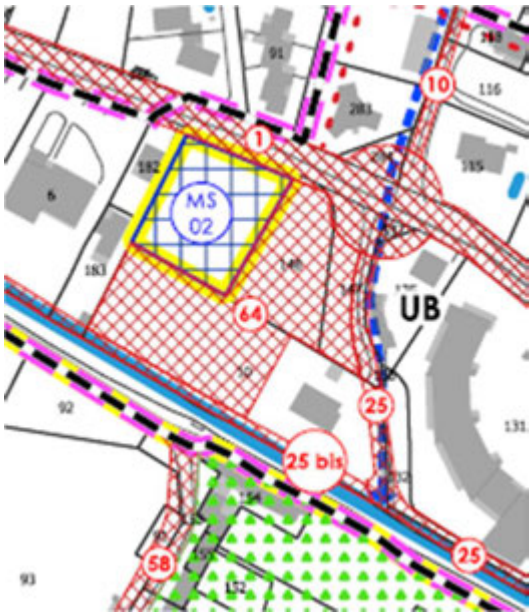
L'évolution de ce périmètre permet de limiter l'artificialisation des sols et ainsi réduire les risques d'inondation par ruissellement en cas de fortes intempéries.

Les incidences sont donc considérées comme **faibles**.

- **Evolution de l'ER n°64 en ER n°38**

Exposé des motifs et des modifications

La présente modification vise la création d'un équipement public à usage de jeux de boules et de parking public paysager





Évaluation environnementale de la modification



L'évolution de l'emplacement réservé concerne une parcelle actuellement en friche, située au sein de l'enveloppe urbaine. Le projet prévoit l'aménagement d'un terrain de pétanque ainsi que la création d'un parking à surface perméable. Ce choix d'aménagement vise à limiter l'artificialisation des sols, contribuant ainsi à la maîtrise du ruissellement des eaux pluviales et à une meilleure intégration environnementale du site. Toutefois, la vocation d'un équipement public pourra accentuer les nuisances sonores du secteur à dominante résidentielle.

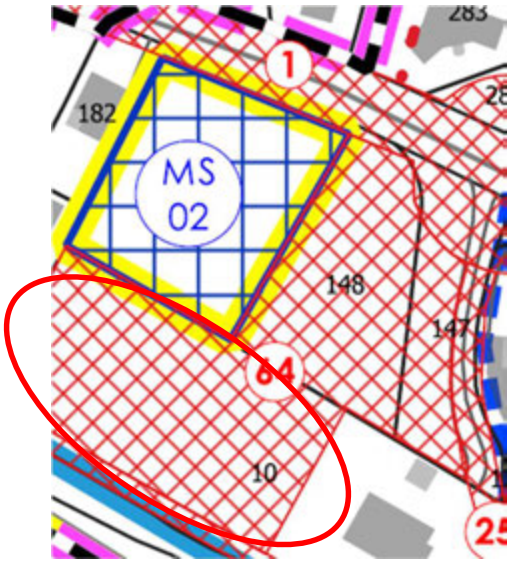
Dans l'ensemble les incidences sont donc considérées comme **faibles**.

- **Modification liée aux Servitudes de Mixité Sociale (SMS)**

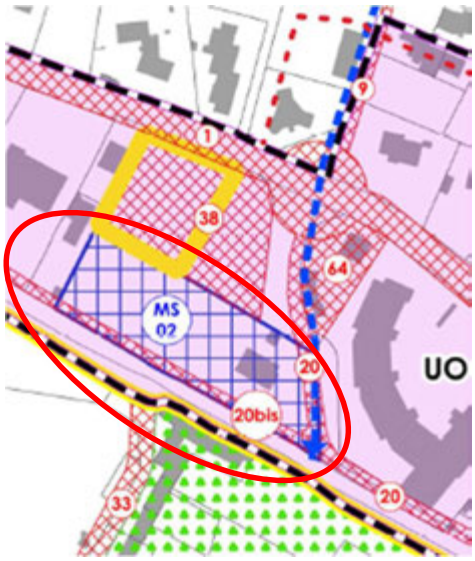
Exposé des motifs et des modifications

La présente modification implique le déplacement de la SMS MS02. En effet, des études menées sur le secteur Saint-Jean ont mis en exergue la pertinence de la décaler.

PLU en vigueur



PLU modifié



Évaluation environnementale de la modification



Le déplacement du périmètre SMS implique une artificialisation des sols sur une plus grande surface, pouvant également jouer un rôle sur le paysage Roquettans. D'autre part, une partie du périmètre se situe sur un emplacement réservé à destination d'une aire de stationnement. En revanche, la partie Est du secteur SMS est implantée dans une zone plus densément boisée qui permet d'assurer une transition avec les espaces prairiaux et agricoles au sud (zones de

déplacements potentielle pour la faune entre différents types de milieux). Son aménagement pourrait ainsi avoir un impact négatif sur la biodiversité locale en raison de la perte d'habitats naturels.

Les incidences sont donc considérées comme **faibles** à **modérées** car une attention particulière devra être portée à la limitation de l'artificialisation et au maintien le plus possible des milieux arborés du secteur.

- **Modification liée à l'ajout de l'emplacement réservé n°64**

Exposé des motifs et des modifications

La modification de l'emplacement réservé n°64 implique la création d'un équipement public sur le secteur Clos de Siagne.



Évaluation environnementale de la modification

L'implantation d'un équipement public est susceptible d'avoir un impact sur la circulation locale, en générant une augmentation du trafic, ce qui peut à son tour accentuer la pollution atmosphérique ainsi que les nuisances sonores.

Mesures proposées :
Dans le cadre de la réalisation du projet, des mesures d'atténuation pourront être mises en place pour en limiter les effets sur l'environnement, telles qu'un recul par rapport à la voirie, la fixation d'un pourcentage minimal d'espaces verts, ou encore la limitation de la hauteur du bâtiment. Cela étant, la parcelle concernée étant déjà partiellement artificialisée, l'implantation de l'équipement public aura un impact limité sur l'artificialisation des sols et sur la biodiversité.

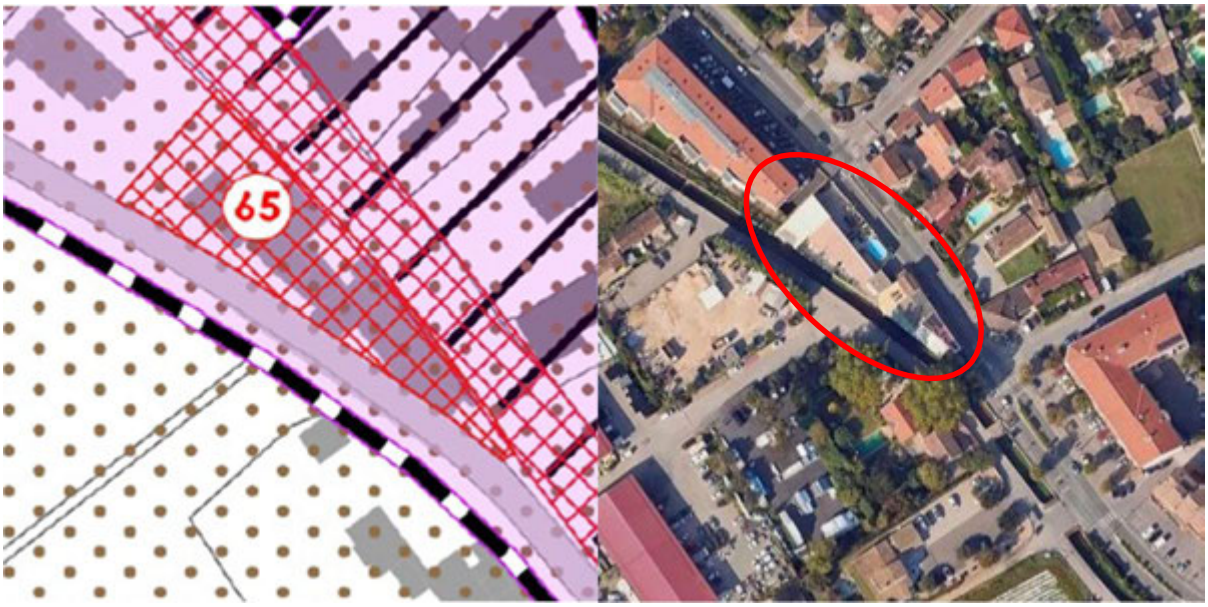
Les incidences sont donc considérées comme **faibles.**

- **Modification liée à l'ajout de l'emplacement réservé n°65**

Exposé des motifs et des modifications

La modification de l'emplacement réservé n°64 implique la création parking paysager.

Évaluation environnementale de la modification



Situé sur une parcelle déjà artificialisée, la création d'un parking paysager permettra de désimperméabiliser le sol, de réduire le ruissellement grâce à l'utilisation de surfaces perméables. Ce type d'aménagement, intégrant des éléments végétalisés, contribuera également à l'amélioration de la qualité paysagère du secteur. En limitant les effets d'îlots de chaleur, l'aménagement de ce parking participera à l'amélioration du cadre de vie local.

Les incidences sont donc considérées comme **positives.**

5.2 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

5.2.1 Les modifications qui n'auront pas d'impact sur l'environnement

- **Modification liée à l'intégration d'une zone UO à la place de la SAP**

Exposé des motifs et des modifications
Cette modification vise à introduire une zone UO dans le règlement écrit répondant à la création de l'OAP du secteur Saint-Jean afin de préciser les dispositions applicables, à savoir :

« La zone UO correspond aux secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite de « secteurs d'aménagement » valant règlement.

Un secteur a été ainsi identifié sur le document graphique, conformément à l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme : OAP Saint Jean.

Les prescriptions réglementaires concernant ce secteur sont reprises dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) », conformément à l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme. »

Évaluation environnementale de la modification

Cette modification n'induit aucune incidence sur l'environnement.

- **Modification liée au pourcentage d'espace verts dans la zone A**

Exposé des motifs et des modifications

Cette modification vise à améliorer la lisibilité de l'article A.13 du règlement écrit. En effet, la réglementation de cet article génère une confusion quant à l'interprétation du pourcentage d'espaces verts requis.

Évaluation environnementale de la modification

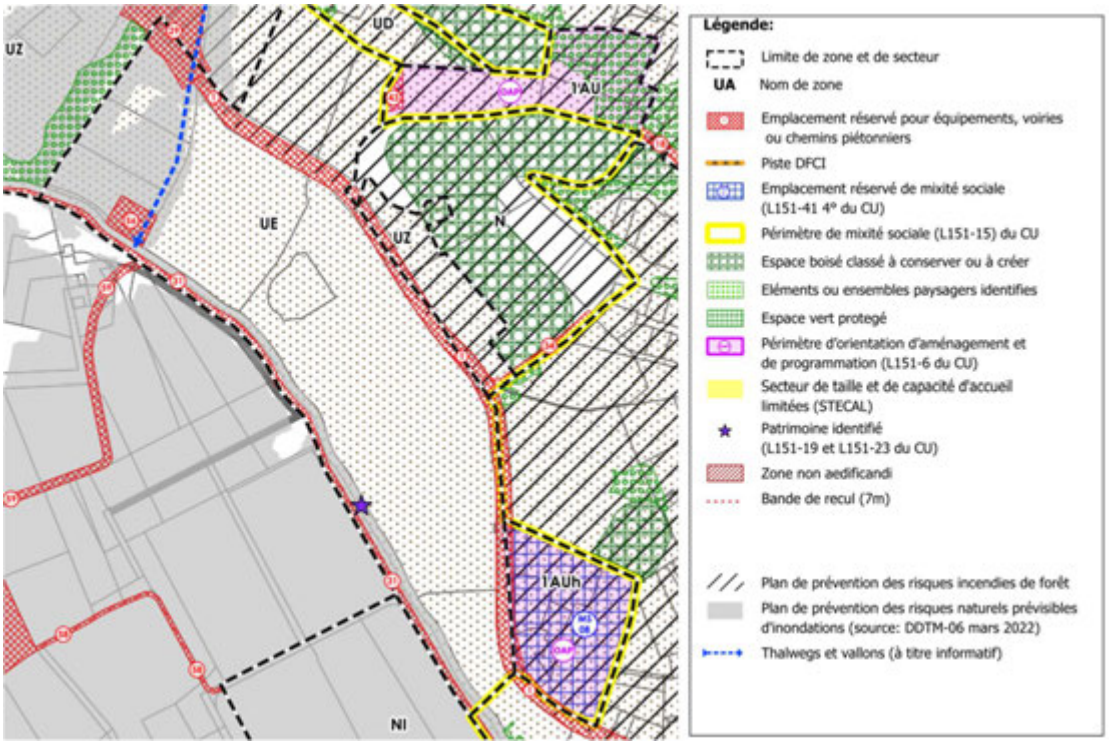
Cette modification n'induit aucune incidence sur le pourcentage d'espaces verts.

- **Modification liée à la destination commerciale dans la zone UE**

Exposé des motifs et des modifications

La commune de La Roquette-sur-Siagne souhaite adapter les règles de la zone UE afin d'y autoriser des activités commerciales, et notamment permettre l'implantation d'un restaurant au sein de la base de loisirs. Ainsi, pour rendre ce projet réalisable, la commune souhaite modifier le règlement écrit de la zone UE afin d'y intégrer la destination « commerce » de manière générale.

Évaluation environnementale de la modification



La zone UE correspond à une zone d'équipement d'intérêts collectifs. De fait, cette modification n'induit aucune incidence sur l'environnement, en cela que la sous-destination commerce est supprimée à « l'article UE1 – occupation et utilisation du sol interdites ».

- **Modification liée aux emplacements réservés**

Exposé des motifs et des modifications

La commune souhaite modifier plusieurs emplacements réservés, et souhaite harmoniser la liste des ER.

Évaluation environnementale de la modification

Cette modification n'induit aucune incidence sur l'environnement, en cela que seule la numérotation des ER est reprise en lien avec les modifications apportées au règlement graphique.

5.2.2 Les modifications susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement

- **Maîtriser la consommation foncière**

Exposé des motifs et des modifications

Cette modification vise à ajuster le PLU de manière à mieux encadrer les divisions parcelles de manière à optimiser l'usage du foncier. Elle implique un changement de l'article 14 des dispositions générales du PLU « Pour l'ensemble du territoire communal, les dispositions du règlement – notamment les règles de volumétrie et d'implantation des constructions – s'appliquent à chaque lot issu de la division du terrain d'assiette – effective ou future – et non au regard de l'ensemble du projet ».
En pleine conscience des enjeux liés à son foncier, la commune a engagé des échanges avec les services de la DDT et du SCoT afin d'identifier les leviers mobilisables pour réintroduire la Roquette-sur-Siagne dans une trajectoire foncière compatible avec les orientations du SCoT.

Évaluation environnementale de la modification

Cette évolution permet de limiter l'extension, en cohérence avec plusieurs objectifs du SCoT'Ouest Alpes-Maritimes, notamment :
- « Favoriser le renouvellement urbain et la réhabilitation du parc logement ;
- Proscrire l'extension des zones d'habitats diffus ;
- Et optimiser le potentiel foncier résiduel des zones d'activités existantes. »

Ainsi, la maîtrise de la consommation foncière pourra préserver la biodiversité au caractère sensible, la diversité paysagère ainsi que le patrimoine bâti du territoire.

Les incidences sont donc considérées comme **positives**.

- **Modification liée aux clôtures en zone A et N**

Exposé des motifs et des modifications

En lien avec la loi n°2023-54, cette modification vise à imposer aux propriétaires de se conformer aux nouvelles normes sans nuire à l'état sanitaire, aux équilibres écologiques, ou aux activités agricoles et forestières. Pour la zone N ou A, cette modification implique un développement de l'aspect des clôtures (perméables), et leur hauteur (30 cm de hauteur au-dessus de la surface au sol, et le total ne devant pas excéder 1m20) La hauteur des clôtures à claire-voie (poteaux + grillage à structure horizontale) devra être de 1,20 m maximum.

Évaluation environnementale de la modification

Cette modification permet :
- De préserver à la fois le cadre de vie ainsi que la qualité visuelle du territoire en veillant à ce que les clôtures ne rompent pas ces perspectives ;
- De faciliter la libre circulation des animaux, et de limiter la fragmentation des habitats et la détérioration des continuités écologiques déjà fragilisées par la création de clôtures perméables. Les écosystèmes y sont préservés tout en permettant des exemptions pour des usages spécifiques ;

- Et de faciliter l'écoulement des eaux notamment en cas de fortes intempéries et de fortes crues.

Les incidences sont donc considérées comme **positives**.

- **Modification des destinations en zones A et N**

Exposé des motifs et des modifications

Cette modification vise à limiter l'implantation des espaces de stockage en plein air dans les zones A et N notamment pour limiter leurs impacts environnementaux, paysagers, fonciers.

Évaluation environnementale de la modification

Cette évolution contribue positivement à la qualité paysagère de la vallée de la Siagne notamment les éléments bâtis qui influencent l'aspect visuel du site. Elle participe également au maintien de la biodiversité sur la commune par l'interdiction de dépôts et stockages de toute nature en plein air. En restreignant ces espaces de stockage, la modification permet de réduire les risques de pollution, de limiter la circulation des véhicules et par conséquent de diminuer les nuisances sonores et visuelles.

Les incidences sont donc considérées comme **positives**.

- **Modification des règles en matière d'énergie solaire**

Exposé des motifs et des modifications

Cette modification vise à contribuer à la production d'énergie solaire en zone UA.
Jusqu'à présent, les capteurs solaires étaient interdits en raison de contraintes architecturales, paysagères ou patrimoniales au sein de la zone UA. Toutefois, dans un contexte de développement des énergies renouvelables et afin de permettre aux habitants et aux professionnels de contribuer à la production d'énergie solaire, la commune souhaite supprimer cette restriction : « les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables comme les capteurs solaires doivent s'inscrire dans l'architecture du bâtiment ».

Évaluation environnementale de la modification

Bien que cette modification s'inscrive dans une démarche d'insertion paysagère. Au vu de la superficie de la zone (1,6ha), l'insertion d'énergies renouvelables aura peu de conséquences sur le paysage Roquettans. En effet, la levée de l'interdiction des capteurs solaires est conditionnée à leur bonne intégration architecturale. Cette exigence contribue à préserver une certaine cohérence visuelle, ce qui limite l'impact paysager. Toutefois, elle pourrait compromettre l'équilibre écologique du territoire de par sa proximité avec des espaces verts protégés. La zone étant proche d'espaces verts protégés, l'installation d'équipements solaires pourrait indirectement affecter des continuités écologiques (bruit, ombre, circulation liée aux travaux, artificialisation partielle).
L'insertion des énergies renouvelables, permet de développer une énergie plus « responsable » dans une commune où l'électricité est la principale source énergétique dans le secteur

résidentiel. Cette modification participe donc activement à la transition énergétique locale en facilitant la production d'une énergie renouvelable décentralisée. Elle est en cohérence avec les objectifs nationaux et régionaux de développement des ENR.

Les incidences sont donc considérées comme **faibles**. La modification des règles en matière d'énergie solaire dans la zone UA représente une avancée significative vers une production énergétique plus durable et responsable, avec des incidences environnementales globalement faibles. Toutefois, la réussite de cette évolution dépendra de la qualité de l'insertion paysagère et architecturale, ainsi que de la prise en compte des sensibilités écologiques locales par des mesures d'évitement adaptées.

Mesures proposées :

- Prévoir des matériaux et coloris sobres et non réfléchissants pour limiter les nuisances visuelles (éviter l'éblouissement) ;
- Prévoir une orientation et une inclinaison optimales pour réduire le nombre de modules nécessaires ;
- Encadrer les modalités d'entretien ou de remplacement pour limiter les circulations motorisées ou les nuisances pendant les interventions.

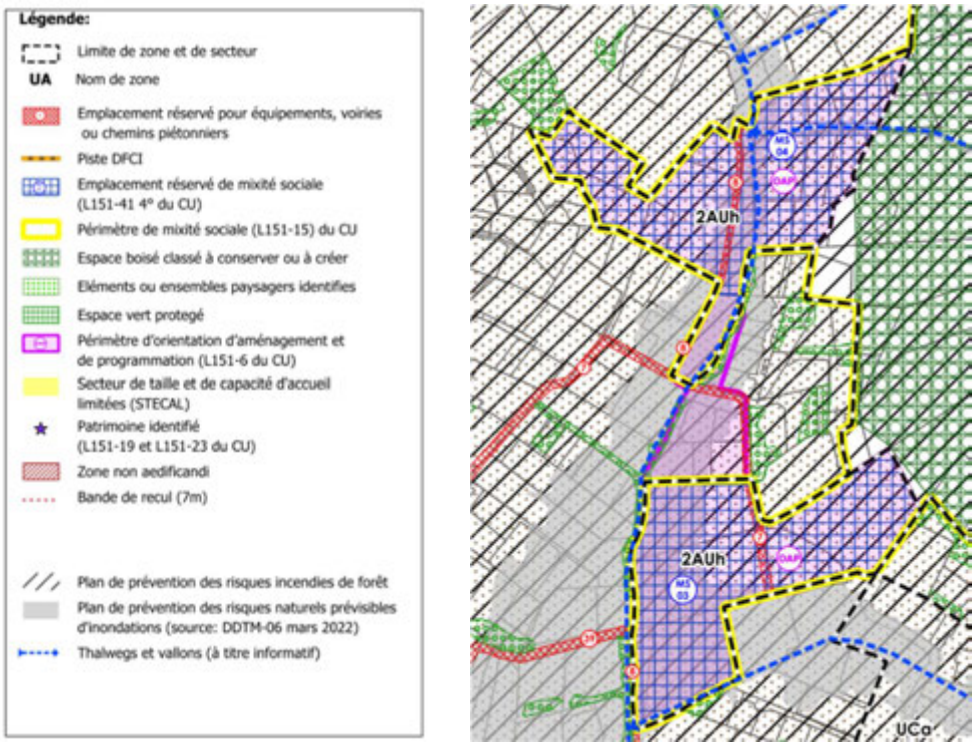
- **Modification liée aux espaces libres en zones 2AU**

Exposé des motifs et des modifications

Le règlement du PLU actuellement en vigueur impose, dans la zone 2AU, des exigences concernant la création d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, ainsi que des plantations. Les espaces libres de toute construction doivent obligatoirement être aménagés en espaces verts. Sauf indication contraire figurant dans les documents graphiques, la superficie des espaces verts doit représenter plus de 80 % de celle des terrains.

La commune envisage d'implanter une plateforme de stockage de déchets verts dans la zone 2AU. Afin de permettre cette installation, elle souhaite modifier le règlement écrit en évoquant le fait que si l'obligation d'espaces verts doit être supérieure à 80% de la superficie des terrains, pour les services publics ou d'intérêt collectif, la surface des espaces verts doit être de 30% de la surface des terrains

Évaluation environnementale de la modification



L'obligation de consacrer plus de 80 % de la superficie des terrains à des espaces verts s'applique de manière différenciante aux terrains affectés à des services publics ou d'intérêt collectif. Cette réduction de la surface dédiée aux espaces verts pourrait nuire à la biodiversité, notamment en raison de la proximité des zones en 2AU avec des espaces boisés classés et d'espaces verts protégés. De même, elle pourrait modifier le paysage par l'installation de services publics ou d'intérêts collectifs comme la plateforme de stockage de déchets verts souhaitée par la commune. Des mesures d'évitement et de réduction peuvent être envisagées afin de limiter l'impact de cette modification sur l'environnement. Cela peut être, étudier l'emplacement de la construction par rapport aux massifs boisés, appliquée une marge de recul, de respecter le calendrier écologique des espèces présentent sur le site ou encore prévoir des aménagements paysagers et écologiques.
Le projet de plateforme de stockage de déchets verts envisagée par la commune implique une ouverture à l'urbanisation. Une étude complémentaire sera donc réalisée afin d'analyser l'impact de ce projet sur l'environnement.

La modification des règles d'occupation des sols dans les zones 2AU, et notamment l'assouplissement de l'obligation de réserver 80 % des terrains aux espaces verts pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pourrait avoir plusieurs incidences :

- Sur la biodiversité : La proximité immédiate d'espaces boisés classés et d'espaces verts protégés rend le territoire écologiquement sensible. Une réduction de la surface végétalisée compromettrait la perméabilité des sols, les continuités écologiques et l'accueil de la faune locale.
- Sur le paysage : L'implantation d'équipements publics tels qu'une plateforme de stockage de déchets verts, même à vocation environnementale, pourrait affecter la qualité paysagère en modifiant les vues ou en introduisant des volumes techniques visibles.

Mesures proposées :

- Réaliser une analyse fine de l'implantation des équipements par rapport aux massifs boisés et aux corridors écologiques.
- Prévoir une marge de recul minimale par rapport aux lisières boisées ou aux limites naturelles (par exemple 10 à 20 mètres selon la sensibilité écologique du site).
- Favoriser une intégration paysagère par des haies, talus, plantations locales ;
- Réaliser, en amont, un inventaire écologique de terrain (faune/flore) afin d'adapter le phasage des travaux et limiter les perturbations
- Planifier les travaux de terrassement ou de défrichement en dehors des périodes de nidification ou de reproduction des espèces présentes sur le site
- Garantir un taux minimal de végétalisation sur les parcelles concernées, même pour les équipements publics (par exemple 40 à 60 % en pleine terre).

A ce stade, les incidences sont donc considérées comme **modérées** sous réserve de la mise en œuvre de mesures ERC et de la réalisation d'une étude environnementale en amont (diagnostic écologique).

5.3 SYNTHESE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°4 SUR L'ENVIRONNEMENT

Incidence positive	Incidence faible	Incidence modérée	Incidence négative

Objet de modification	Paysage	Trame verte et bleue/Biodiversité	Risques et nuisances	Gestion de l'eau et des déchets	Air, énergie et climat
Règlement graphique et OAP					
Modification liée au remplacement de la SAP par un périmètre OAP	Opération de grande ampleur ayant un impact sur le paysage de la commune malgré des aménagements prévus pour limiter son impact	Opération de grande ampleur, mais volonté de limiter l'artificialisation des sols, notamment des espaces paysagers feront office de tampon en lien avec le contexte environnemental.	Préserve des espaces non imperméabilisés permettant ainsi de limiter les risques d'inondation par ruissellement.	Hausse du nombre de logements qui induit une hausse des besoins des habitants entrainant ainsi une pression sur les ressources naturelles (ressource en eau)	Hausse du nombre de logements qui induit une augmentation de la population ainsi que leurs besoins faisant pression sur l'énergie. Induit également augmentation du trafic induisant pollution et nuisances sonores. Mais approche bioclimatique des constructions
Modification de l' ER n°12	/	Limite l'artificialisation des sols	/	/	Améliore la qualité de l'air par la fluidification du trafic permis par l'agrandissement de l'ER
Modification de l' ER n°19	/	Limite l'artificialisation des sols et le ruissellement en cas de fortes intempéries grâce à la suppression du giratoire sur une faible surface.	/	/	/

Objet de modification	Paysage	Trame verte et bleue/Biodiversité	Risques et nuisances	Gestion de l'eau et des déchets	Air, énergie et climat
Modification liée aux Servitude de Mixité Sociale	Agrandissement du périmètre SMS pouvant avoir un impact sur le paysage	Artificialisation des sols limitée au vu de la présence d'un emplacement réservé à destination d'une aire de stationnement sur la moitié du projet	/	/	/
Modification liée à l' ajout de l' ER n°64	Etablissement public pouvant avoir un impact sur le paysage et la biodiversité, mais intégrer dans l'enveloppe urbaine sur une partie déjà artificialisée		Peut accentuer les nuisances sonores	/	Peut accentuer le trafic et par conséquent augmenter la pollution atmosphérique détériorant la qualité de l'air de la commune
Modification liée à l' ajout de l' ER n°65	Situé sur une parcelle déjà artificialisée le parking paysager permettra de désimperméabiliser le secteur et améliorer la qualité paysagère du secteur par la re végétalisation.		Parking perméable qui limitera le ruissellement	/	Re végétalisation de la parcelle qui contribuera à diminuer les îlots de chaleur urbains
Evolution de l' ER n°64 en ER n°38	Situé dans l'enveloppe urbaine la création d'un équipement public à usage jeux de boules et parking public paysager ne dénaturera que très peu le secteur environnant.		Peut accentuer les nuisances sonores		/
Règlement écrit					
Maîtriser la consommation foncière	Préserve la biodiversité au caractère sensible, de la diversité paysagère et du patrimoine bâti		/	/	/

Objet de modification	Paysage	Trame verte et bleue/Biodiversité	Risques et nuisances	Gestion de l'eau et des déchets	Air, énergie et climat
Modification liée aux clôtures	Préserve le cadre de vie ainsi que la qualité visuelle du territoire en veillant à ce que les clôtures ne rompent pas ces perspectives ; Cette modification participe à la réduction de la fragmentation des habitats et la détérioration des continuités écologiques déjà fragilisées par la création de clôtures perméables. Les écosystèmes y sont préservés tout en permettant des exemptions pour des usages spécifiques.		Facilite l'écoulement des eaux notamment en cas de fortes intempéries et de fortes crues	/	/
Modification des destinations en zones A et N	Limite l'impact impacts environnemental, paysager, foncier des espaces de stockage.		Limite les camions dans ces espaces et par conséquent réduire les nuisances sonores et visuelles	/	/
Modification en matière d' énergie solaire	S'inscrit dans une démarche d'insertion paysagère, de superficie de 1,6ha impliquant un faible changement du paysage. Toutefois, elle pourrait compromettre l'équilibre écologique du territoire.		/	/	Permet le développement d'une énergie plus « responsable » dans une commune où l'électricité est la principale source énergétique dans le secteur résidentiel.
Modification liée aux espaces libres en zones 2AU	La réduction de la surface dédiée aux espaces verts pourrait nuire à la biodiversité, notamment en raison de la proximité des zones en 2AU avec des espaces boisés classés et espaces verts protégés.		/	/	/

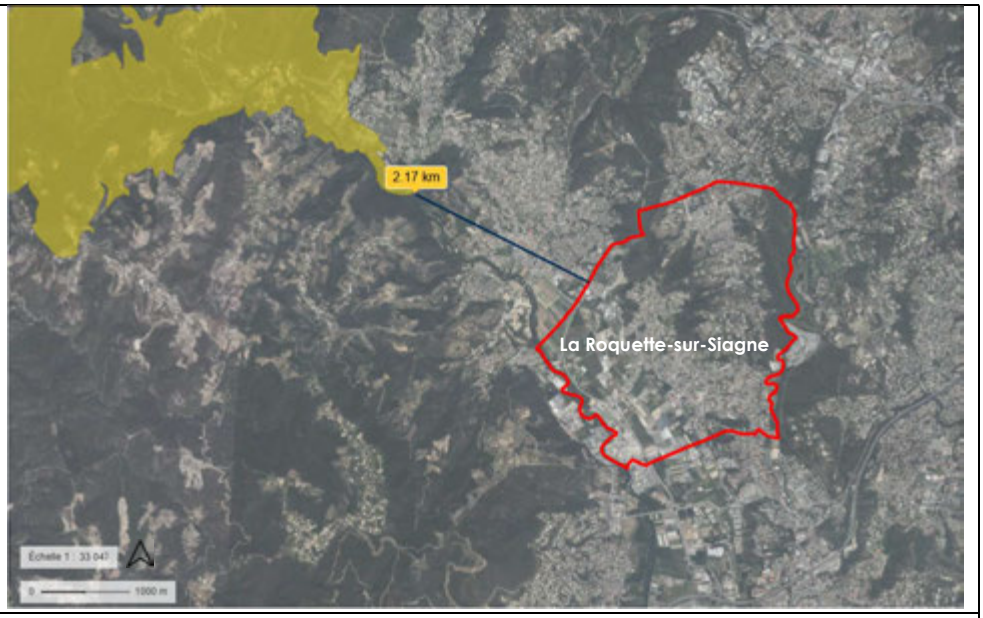
Séquence ERC	Mesures d'évitement et de réduction • Pour l'OAP Saint-Jean, des mesures d'évitement sont déjà prises en compte dans sa réalisation afin de limiter son impact sur l'environnement : Gestion des eaux pluviales et réduction du risque d'inondation/ruissellement : o Création de bassin de rétention afin de garantir une gestion cohérente des eaux pluviales et de limiter le risque d'inondation o Éviter la construction de parkings en sous-sol dans les zones à fort risque d'inondation (E) o Limiter la surface imperméabilisée des parkings et privilégier, si possible, des parkings en surface ou des alternatives au stationnement individuel (E) o Intégrer des solutions de drainage durable (ex : surfaces perméables en accès, dispositifs d'infiltration autour du bâtiment). o Mettre en place des systèmes efficaces de gestion des eaux pluviales (bassins de rétention, infiltration naturelle) (E) Paysage et biodiversité o Intégrer des principes de construction bioclimatique et énergétique pour réduire la consommation d'énergie et les émissions de polluants (R). o Réduire l'impact visuel par des hauteurs de construction maîtrisées (R) o Limiter une densification trop importante dans les secteurs les plus sensibles du point de vue paysager (E). o Maintenir une bande de protection de part et d'autre du cours d'eau localisé au sud de l'OAP Nuisances : o Limiter les nuisances sonores par des aménagements paysagers tampon et des revêtements absorbants (R). Energie : o Intégrer des principes de construction bioclimatique et énergétique pour réduire la consommation d'énergie et les émissions de polluants (R). • Pour l'ER n°64 des mesures d'évitement sont déjà prises en compte dans sa réalisation afin de limiter son impact sur l'environnement : o Dans le cadre de la réalisation du projet, des mesures d'atténuation pourront être mises en place pour en limiter les effets sur l'environnement, telles qu'un recul par rapport à la voirie, la fixation d'un pourcentage minimal d'espaces verts, ou encore la limitation de la hauteur du bâtiment. Cela étant, la parcelle concernée étant déjà partiellement artificialisée, l'implantation de l'équipement public aura un impact limité sur l'artificialisation des sols et sur la biodiversité • Pour les énergies solaires des mesures d'évitement sont déjà prises en compte dans sa réalisation afin de limiter son impact sur l'environnement : o Prévoir des matériaux et coloris sobres et non réfléchissants pour limiter les nuisances visuelles (éviter l'éblouissement) ; o Prévoir une orientation et une inclinaison optimales pour réduire le nombre de modules nécessaires ;

Objet de modification	Paysage	Trame verte et bleue/Biodiversité	Risques et nuisances	Gestion de l'eau et des déchets	Air, énergie et climat
	o Encadrer les modalités d'entretien ou de remplacement pour limiter les circulations motorisées ou les nuisances pendant les interventions. • Pour les zones 2AU, des mesures pourraient être envisagées afin de réduire leur impact sur l'environnement, notamment dans le cadre de la réalisation de la plateforme de déchets verts : o Etudier l'emplacement des constructions par rapport aux massifs boisés ; o Appliquer une marge de recul ; o Respecter le calendrier écologique des espèces recensées sur le site ; o Prévoir des aménagements paysagers.				

6. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000

6.1. DES GORGES DE LA SIAGNE – ZSC

6.1.1. Généralités

Localisation	
Code du site	FR9301574
Type	ZSC
Superficie	4 926 ha

6.1.2. Présentation du site

Classes d'habitats	Couverture
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	36%
Forêts sempervirentes non résineuses	33%
Forêts caducifoliées	10%
Pelouses sèches, Steppes	5%
Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente	5%
Zones de plantations d'arbres (incluant les Vergers, Vignes, Dehesas)	5%
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	3%
Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	1%
Forêts de résineux	1%
Forêts mixtes	1%

Situé à près de 3 km de la commune de la Roquette-sur-Siagne, le site Natura 2000 des Gorges de la Siagne s'étend sur une superficie de 4 926 ha avec une altitude comprise entre 14 et 1140 m d'altitude.

Ce site s'articule autour des gorges de la Siagne creusées profondément dans la zone des plateaux et des collines boisées. Ce site comprend la rivière de la Siagne, les formations de tufs adjacentes et les forêts et fourrés alluviaux qui présentent des espèces rares en Provence. Les falaises accueillent des chênaies matures et sont percées d'importantes grottes à chauve-souris. Treize espèces de chauves-souris sont présentes sur le site, dont certaines avec une population importante au regard de la population nationale.

6.1.3. Menaces et enjeux de préservation

Les enjeux liés à la protection des gorges de la Siagne sont multiples et cruciaux pour la préservation de la biodiversité. Ce site abrite des espèces rares, ainsi que des écosystèmes uniques. La conservation des gîtes souterrains et rupestres, essentiels pour les treize espèces de chauves-souris présentes, est primordiale pour assurer leur survie et la pérennité de leurs colonies. De plus, la restauration de la fonctionnalité écologique des grottes permettrait d'améliorer les conditions de vie des chauves-souris et de favoriser leur installation durable. La protection et la préservation de ce site d'importance nationale voire internationale est donc essentielle pour cet écosystème fragile.

6.1.4. Les incidences potentielles de la modification du PLU sur le site Natura 2000

Au regard de la distance entre les zones d'ouverture à la constructibilité et la zone Natura 2000, les modifications apportées à la modification n°4 du PLU n'auront aucune incidence directe sur le réseau Natura 2000.

Les projets d'urbanisation de la commune de la Roquette-sur-Siagne se situent à environ 3 km à l'aval de la ZSC des Gorges de la Siagne dans des zones déjà fortement modifiées par l'Homme. Les projets n'auront donc pas d'incidences directes sur les espèces faunistiques et floristiques du site en particulier les chauves-souris. En outre, bien que l'OAP Saint-Jean constitue un projet d'aménagement de grande envergure, elle vise à préserver la continuité écologique du secteur.

De plus, les grands équilibres entre espaces forestiers, agricoles et urbanisés étant préservés et pris en compte dans les modifications, la circulation et les échanges entre les différents sites ne seront pas affectés. Également, la commune Pégomas par sa position géographique joue un rôle tampon permettant de limiter les incidences des modifications de PLU de la Roquette-sur-Siagne sur la zone Natura 2000.

Les objets de la modification n°4 du PLU n'auront pas d'incidences négatives sur le réseau Natura 2000 existant.

7. JUSTIFICATION DES CHOIX AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Roquette-sur-Siagne a été approuvé le 27 juillet 2017.

L'objectif de la procédure de modification n°4 est de mettre en adéquation les règles d'urbanisme définies en 2017 avec les enjeux actuels et les évolutions récentes et à venir des projets qui se tiennent sur la commune. En effet, le PLU est un document vivant qu'il convient de modifier à intervalles réguliers pour l'adapter aux enjeux, au contexte, etc. Par ailleurs, à la pratique du PLU de la Roquette-sur-Siagne, la commune a relevé des besoins de clarifications du règlement du PLU ou des compléments.

En application des dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de **modifier le règlement (écrit ou graphique) ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).**

Tel est le cas de la présente modification de PLU qui porte sur la modification de 3 pièces du PLU à savoir :

Les OAP pour :
- Modification liée au remplacement de la SAP par un périmètre OAP.

Le règlement écrit pour :
- Maîtriser la consommation foncière ;
- Modifier les règles de clôtures en zone A et N ;
- Modifier les destinations en zones A et N ;
- Rectification d'une erreur matérielle concernant le pourcentage d'espace verts dans la zone A ;
- Modifier la destination commerciale dans la zone UE ;
- Modifier les règles en matière d'énergie solaire zone UA ;
- Modifier les espaces libres en zones 2AU ;
- Modifier les emplacements réservés.

Le règlement graphique pour :
- Modification liée au remplacement de la SAP par un périmètre OAP ;
- Faire évoluer les emplacements réservés.

8. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS-CADRES

Au titre de l'évaluation environnementale doit être décrite l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte. La partie suivante expose les modalités d'articulation dans un rapport de compatibilité entre le PLU de la Roquette-sur-Siagne et les documents suivants :

- Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) Provence Alpes Côte d'Azur ;
- Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Ouest des Alpes Méditerranée ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée Corse ;
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation.

8.1. LE SRADDET PROVENCE ALPES COTE D'AZUR

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalite des Territoires (SRADDET) de la région Provence Alpes Côte d'Azur, a été approuvé le 15 octobre 2019. Instauré par la loi NOTRe, il fixe une stratégie régionale à moyen et long termes (2030-2050) sur divers domaines de l'aménagement du territoire : l'environnement, les infrastructures d'intérêt régional, l'habitat, l'équilibre des territoires et les transports. Le SRADDET définit des objectifs et des règles se rapportant à onze domaines obligatoires :

- Lutte contre le changement climatique ;
- Gestion économe de l'espace ;
- Implantation d'infrastructures d'intérêt régional ;
- Pollution de l'air ;
- Habitat ;
- Equilibre des territoires ;
- Maîtrise et valorisation de l'énergie ;
- Intermodalité et développement des transports ;
- Protection et restauration de la biodiversité ;
- Prévention et gestion des déchets ;
- Désenclavement des territoires ruraux.

La Région SUD a adopté son SRADDET le 26 juin 2019. Il est construit autour de 3 lignes directrices :

- Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional ;
- Maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau ;
- Conjuguer égalité et diversité pour des territoires solidaires et accueillants.

Les PLU doivent prendre en compte les objectifs du SRADDET et être compatibles avec les règles générales du fascicule. Le SRADDET est en cours de modification. Le tableau ci-après justifie la manière dont la modification prend en compte les objectifs du SRADDET et la façon selon laquelle elle s'inscrit en compatibilité du fascicule de règles de celui-ci. Seules les règles qui concernent la modification sont présentées.

Règles	Compatibilité
Lignes directrices 1 – Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional	
Objectif n° 2 – Assurer la construction d'un minimum de 45 logements neufs par an dont 19 logements locatifs sociaux pour assurer la réalisation des objectifs du PLH.	La modification de la SAP implique la création de nouveaux logements.
Objectif n° 11 – Limiter les nuisances inhérentes à la traversée du village sur la RD409	La modification n°4 ne prévoit pas d'évolution concernant ces objectifs.
Objectif n° 18 – Créer un réseau de liaisons douces transversales permettant d'innerver les principaux équipements de la commune (écoles, équipements sportifs, administratifs, etc.) et le réseau TC (pôles d'échanges modaux et arrêts TC).	
Objectif n°28 – Engager une politique de redynamisation commerciale du village	
Objectif n°29 – Améliorer l'attractivité de certains pôles commerciaux comme à Saint-Jean	
Objectif n°34 – Favoriser et diversifier les structures d'accueil touristiques	
Objectif n°39 – Maintenir des poches de biodiversité au cœur du tissu urbain (parcs et alignements en milieu urbain).	La modification de la SAP en OAP prévoit des alignements d'arbres afin de permettre la liaison avec la biodiversité environnante.
Objectif n°40 – Préserver les perspectives visuelles sur les massifs ou sur le littoral.	La majorité des modifications prennent en compte la qualité paysagère de la commune afin de limiter leur incidence.
Lignes directrices 2 – Maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau	
Objectif n°6 – Prioriser le développement dans les zones les mieux équipées et les plus aptes à renforcer les fonctions de centralité	La modification de la SAP en OAP vise à créer une nouvelle centralité à dominante résidentielle
Objectif n°7 – Utiliser les opportunités foncières à l'intérieur ou dans la continuité des enveloppes urbaines existantes	La modification de la SAP en OAP s'inscrit dans une urbanisation type digitale dans la continuité de l'enveloppe urbaine,

Objectif n°8 – Favoriser le renouvellement urbain et la réhabilitation du parc logement	La modification n°4 ne prévoit pas d'évolution concernant ces objectifs.
Objectif n°9 – Promouvoir des formes urbaines plus compactes dans les secteurs à enjeux	
Objectif n°10 – Proscrire l'extension des zones d'habitats diffus	
Objectif n° 17 – Etoffer l'offre en modes doux (cheminements piétonniers, pistes cyclables en site propre ou chaussée partagée sécurisée).	
Objectif n° 20 – Privilégier des opérations plus compactes le long des axes desservis par les transports en commun.	
Objectif n°26 – Optimiser le potentiel foncier résiduel des zones d'activités existantes	La modification n°4 prévoit l'autorisation des commerces en zones UE
Objectif n° 32 – Promouvoir une mixité des fonctions urbaines au cœur des pôles de centralité.	Non concerné
Objectif n° 38 – Protéger la trame bleue du territoire et ses corridors en veillant notamment à soustraire les cours d'eau principaux de toute urbanisation et/ou sources de pollution afin d'empêcher la formation ou le développement de coupures écologiques.	La majorité des modifications apportées au document d'urbanisme tiennent compte de la trame verte et de ses corridors écologiques, dans une volonté de préserver et renforcer la biodiversité locale. Parmi ces évolutions, la modification des règles relatives aux clôtures constitue un levier important : Elle vise à assurer la libre circulation de la faune, en particulier des espèces terrestres de petite taille, en limitant les clôtures pleines ou hermétiques. Cette mesure contribue directement au maintien des continuités écologiques, élément essentiel au bon fonctionnement des écosystèmes, notamment dans les secteurs en interface entre milieux naturels et espaces urbanisés.
Objectif n° 44 – Réduire le risque incendie en stoppant le développement de l'habitat diffus sur les franges des espaces boisés et en améliorant la défense incendie des secteurs les plus sensibles.	La modification n°4 ne prévoit pas d'évolution concernant cet objectif.

Lignes directrices 3 – Conjuguer égalité et diversité pour les territoires solidaires et accueillants	
Objectif n°3 – Accroître le parc locatif en favorisant des programmes facilitant les parcours résidentiels	La modification n°4 ne prévoit pas d'évolution concernant cet objectif.
Objectif n°4 – Développer le parc social (locatif et accession sociale à la propriété)	La modification de la SAP en OAP vise à développer l'offre de logements sociaux tout en développant une offre de commerces et de services compatible avec les besoins des habitats : • Une maison médicale ; • Des professions libérales de santé ; • Des commerces et services spécifiques liés à la personne (services à domicile, couturière, etc.) ; • Ainsi que des bureaux destinés à l'accueil d'activités tertiaires liées ou complémentaires.
Objectif n°5 – Prendre en compte la problématique des populations spécifiques (personnes âgées, personnes à mobilité réduite, gens du voyage, etc.)	

8.2. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE OUEST DES ALPES MARITIMES

La commune de la Roquette-sur-Siagne est incluse dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Ouest des Alpes Maritimes.

N° de l'orientation fondamentale et objectif du SCoT	Compatibilité de la modification du PLU avec le SCoT
Rester un territoire de proximité et de centralité	
Retrouver les échelles de la vie quotidienne et les qualités de l'urbanisme intégré	Non concerné
Positionner les nouveaux grands générateurs de trafic au bon endroit	Non concerné
Protéger les valeurs fondatrices du territoire – son environnement, ses milieux, ses paysages	
Constituer une trame verte et bleue à forte intensité écologique	La modification du PLU n'impacte pas de manière significative les fonctionnalités écologiques. Seule l'OAP Saint aura des incidences paysagères.
Préserver les espaces marins et protéger les paysages littoraux	
Pérenniser, intervenir et installer : trois engagements forts pour l'agriculture et la forêt	
Protéger un patrimoine paysager exceptionnel	La majorité des modifications prennent en compte la qualité paysagère de la commune afin de limiter leur incidence. Seule l'OAP Saint aura des incidences paysagères mais des mesures sont prévues au sein des principes d'aménagement pour limiter les effets négatifs sur le paysage.
Conjuguer compétitions et solidarités économiques	

Rester un territoire à haute valeur ajoutée économique	Non concerné
Soutenir les économies traditionnelles autour du tourisme, du commerce et de l'artisanat	Non concerné
Devenir un territoire de pointe dans les transitions numériques et énergétiques	La commune souhaite développer les énergies solaires sur son territoire notamment en zone UA. Aussi, initialement interdites, les énergies renouvelables sont désormais autorisées en zones UA.
Valoriser le profil environnemental	
Acquérir toutes les capacités de résilience face au réchauffement climatique	Plusieurs modifications apportées au PLU participent à la lutte contre l'imperméabilisation des C'est notamment le cas de la suppression de l'ER n°19.
S'engager pour un territoire plus sobre	La modification n°4 prévoit des ajustements plus vertueux. Cette procédure affiche notamment la volonté de maitriser la consommation foncière à venir pour se rapprocher des objectifs du SCoT et répondre aux attentes de l'Etat en matière de consommation foncière.
Transformer chaque nouveau déchet en ressource	Non concerné

8.3. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BASSIN RHONE MEDITERRANEE

Le SDAGE Rhône-Méditerranée a pour vocation d'orienter et de planifier la gestion de l'eau à l'échelle du bassin. Il bénéficie d'une légitimité politique et d'une portée juridique. Révisé tous les 6 ans, il fixe les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la Directive Cadre sur l'Eau ainsi que les orientations de la conférence environnementale. Suite à son adoption à l'unanimité par le comité de bassin Rhône-Méditerranée lors de sa séance du 18 mars 2022, le SDAGE 2022-2027 et son programme de mesure ont été arrêtés par le préfet coordonnateur de bassin le 21 mars 2022. Il fixe la stratégie 2022-2027 du bassin Rhône-Méditerranée pour l'atteinte du bon état des milieux aquatiques ainsi que les actions à mener pour atteindre cet objectif.

Les orientations fondamentales ciblées sont les suivantes :

- S'adapter aux effets du changement climatique ;
- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques ;
- Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau ;
- Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux ;
- Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;
- Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides ;

- Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ;
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Le tableau ci-après justifie la manière dont la modification prend en compte les objectifs du SDAGE :

N° de l'orientation fondamentale et objectif du SDAGE	Compatibilité de la modification du PLU avec le SDAGE
S'adapter aux effets du changement climatique	Plusieurs objets de la modification n°4 participent à l'adaptation du territoire aux effets du changement climatique. La procédure à travers notamment l'OAP Saint Jean, souhaite maitriser la consommation foncière pour se rapprocher des objectifs du SCoT et répondre aux attentes de l'Etat.
Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité	Le PLU prévoit des mesures pour limiter les risques d'inondations notamment au sein de l'OAP Saint Jean (prise en compte du PPRi, gestion des eaux pluviales, lutte contre l'artificialisation des sols. La modification des règles sur les clôtures en zones A et N participe également à la réduction des risques d'inondation : « Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 30 centimètres de hauteur au-dessus de la surface du sol. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,20 mètre. Elles ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Les clôtures bordant les cours d'eau devront être légères et ajourées sur au moins deux tiers de leur surface afin de ne pas entraver l'écoulement des eaux et amovibles sur trois mètres afin de permettre un accès pour la sécurisation et l'entretien de ce dernier ».
Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques	L'OAP Saint Jean protège la continuité aquatique localisée au sud de cette dernière.
Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau	Non concerné
Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux	Non concerné

Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé	La modification du PLU n'impacte pas de manière significative les projets d'aménagement du territoire. Toutefois, une vigilance particulière devra être portée à la question de l'assainissement collectif afin de garantir la présence d'équipements/réseaux suffisamment performants et dimensionnés pour l'aménagement de l'OAP Saint Jean.
Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides	Les modifications apportées dans la présente procédure ne sont pas de nature à impacter les milieux aquatiques et les zones humides communales. A ce titre, l'OAP Saint Jean protège la continuité aquatique localisée au sud de cette dernière.
Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir	L'aménagement de l'OAP entraînera la création de nouveaux logements, ce qui impliquera une augmentation des besoins en ressources, notamment en eau potable et en assainissement. Cette évolution risque d'accentuer la pression sur les réseaux existants, tant en termes de capacité que de qualité de service. Il conviendra donc d'anticiper ces besoins en adaptant les infrastructures en conséquence, afin de garantir la durabilité des approvisionnements et de préserver la ressource en eau, particulièrement en contexte de changement climatique et de tension hydrique.
Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.	Plusieurs modifications permettent de diminuer l'artificialisation des sols et de limiter les risques d'inondation par ruissellement.

8.4. LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION

Le PGRI du bassin Rhône Méditerranée 2022-2027 fixe les objectifs précités au niveau du bassin. Il fixe également les objectifs propres à certains Territoires à Risque important d'Inondation (TRI). Les PGRI sont arrêtés coordonnateur de bassin. Les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions des PGRI. Une partie des documents de planification doit également être compatible avec certaines prescriptions.

Objectifs	Compatibilité
Grand Objectif n°1 – Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation	
Améliorer la connaissance et réduire la vulnérabilité du territoire	La suppression de l'ER n°19 permet de diminuer l'imperméabilisation des zones naturelles et de limiter les risques d'inondation par ruissellement. La modification relative aux clôtures en zones A et N vise également à les rendre plus perméables, ce qui contribue à limiter le ruissellement en cas de fortes précipitations. Elle s'inscrit par ailleurs dans une démarche de maîtrise de la consommation foncière.
Respecter les principes d'un aménagement du territoire intégrant les risques d'inondations	
Grand Objectif n°2 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques	
Agir sur les capacités d'écoulement	Plusieurs objets de la modification n°4 participent à la réduction des risques d'inondation et contribuent à améliorer les capacités d'écoulement. Par exemple, la modification relative aux clôtures en zones A et N vise également à les rendre plus perméables, ce qui contribue à limiter le ruissellement en cas de fortes précipitations. Elle s'inscrit par ailleurs dans une démarche de maîtrise de la consommation foncière. La suppression de l'ER n°19 permet également de diminuer l'imperméabilisation des zones naturelles et de limiter les risques d'inondation par ruissellement
Prendre en compte les risques torrentiels	Non concerné
Prendre en compte l'érosion côtière du littoral	Non concerné
Assurer la performance des systèmes de protection	Non concerné
Grand Objectif n°3 : Améliorer la résilience des territoires exposés	
Agir sur la surveillance et la prévision	Pas à l'échelle du PLU
Se préparer à la crise et apprendre à mieux vivre avec les inondations	La modification de la SAP en OAP prévoit de limiter son artificialisation en tenant compte de l'environnement qui l'entoure ; Elle prévoit également la création de bassins de rétentions afin de limiter les inondations en cas de fortes intempéries.
Développer la conscience du risque des populations par la sensibilisation, le développement de la mémoire du risque et la diffusion de l'information	Non concerné.
Grand Objectif n°4 : Organiser les acteurs et les compétences	
Favoriser la synergie entre les différentes politiques publiques : gestion des risques,	Non concerné.

gestion des milieux, aménagement du territoire et gestion du trait de côte	
Garantir un cadre de performance pour la gestion des ouvrages de protection	Non concerné
Grand Objectif n°5 : Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation	
Développer la connaissance sur les risques d'inondation	Non concerné.
Améliorer le partage de la connaissance	

8.5. LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES FEUX DE FORETS

Le PPRIF est un Plan de Prévention de Risques Naturels (PPRN) qui cible les risques d'incendies de feux de forêts. L'article L. 322-4-1 paragraphe I du code forestier a précisé les modalités d'élaboration des plans de prévention des risques naturels prévisibles d'incendies de forêts : « afin de définir les mesures de prévention à mettre en œuvre dans les zones sensibles aux incendies de forêts, le représentant de l'Etat dans le département élabore, en concertation avec les conseils régionaux et généraux, les communes et leurs groupements ainsi que les services départementaux d'incendie et de secours intéressés des plans de prévention des risques naturels prévisibles établis en application des articles L. 562-1 à L. 562-7 du code de l'environnement. »

Le PPRIF de la Roquette-sur-Siagne a été prescrit par arrêté préfectoral du 30 janvier 2002 ; le périmètre étudié englobe l'ensemble du territoire de la commune soumis à des risques naturels prévisibles d'incendies de forêt.

Le dossier du PPR comprend :

- Le présent rapport de présentation,
- Le règlement,
- La carte d'aléa,
- La carte des enjeux d'équipement (voirie)
- La carte des enjeux d'occupation du sol,
- Le plan de zonage,
- La carte des équipements existants et travaux à réaliser.

9. INDICATEURS DE SUIVI ET D'EVALUATION DU PROJET

Les résultats de la mise en œuvre de la modification du PLU de la Roquette-sur-Siagne devront faire l'objet d'une analyse après sa réalisation et les années qui suivent.

Pour cela, il est nécessaire de définir des indicateurs permettant d'apprécier les incidences de cette modification.

Un indicateur se définit comme « un facteur ou une variable, de nature quantitative ou qualitative, qui constitue un moyen simple et fiable de mesurer et d'informer des changements liés à une intervention, ou d'aider à apprécier la performance d'un acteur de développement » (définition de l'OCDE, glossaire des principaux termes relatifs à l'évaluation et à la gestion axée sur les résultats, 2002).

Les indicateurs choisis pour cette modification ont été déterminés selon leur pertinence, leur fiabilité et la facilité d'accès des données et de leur calcul. Pour chaque indicateur, la source de la donnée est indiquée pour faciliter sa collecte et sa mise à jour ultérieure. Les indicateurs de suivi actés dans le PLU de 2017 sont maintenus.

Les indicateurs de suivi choisis sont les suivants :

Thématiques	Indicateurs	Sources de données	Fréquence de collecte
Protection et valorisation du paysage et de la biodiversité	% d'espaces verts dans le cas de la future plateforme de stockage de déchets verts	Commune	Au moment du bilan du PLU
	Surface ou % de revêtements perméables au sein de l'OAP Saint Jean		A la fin du projet
	Linéaires et cheminements doux créés notamment au sein de l'OAP Saint-Jean		A la fin du projet
	Superficie des espaces boisées		Au moment du bilan du PLU
	Superficie des réservoirs de biodiversité		Au moment du bilan du PLU
Risques et nuisances	Suivi des émissions annuelles (Nox, PM10, PM2.5)	ORCAE	Annuelle
	Nombre de nouvelles constructions implantée dans une zones d'aléa		Au moment du bilan du PLU
	Nombre de nouvelles constructions implantées dans une zone de bruit		Au moment du bilan du PLU
Gestion de l'eau et des déchets	Nombre de bassins de rétentions, équipements pour la gestion des eaux pluviales réalisés au sein de l'OAP Saint Jean	Commune	A la fin du projet

	Conformité des équipements d'épuration	RPQS	Annuelle
	Nombre d'habitants desservis par le service communal d'assainissement		Annuelle
Air, énergie et climat	% d'énergies renouvelables présentent en zones UA.	Commune	Au moment du bilan du PLU
	Consommation énergétique du territoire	ORCAE	Au moment du bilan du PLU

10. RESUME NON TECHNIQUE

10.1. PRESENTATION DU PROJET

La procédure de modification n°4 du PLU a été engagée par afin de répondre à des besoins de clarifications du règlement du PLU ou des compléments.

10.1.1. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Modification liée au remplacement de la SAP par un périmètre OAP.

10.1.2. Modification du règlement écrit et graphique

- Modifier les règles de clôtures en zone A et N ;
- Modifier les destinations en zones A et N ;
- Rectification d'une erreur matérielle concernant le pourcentage d'espace verts dans la zone A ;
- Modifier la destination commerciale dans la zone UE ;
- Modifier les règles en matière d'énergie solaire en zone UA ;
- Modifier les espaces libres en zones 2AU ;
- Modifier et faire évoluer les emplacements réservés ;
- Modification liée au remplacement de la SAP par un périmètre OAP.

10.2. L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Thématiques	Les enjeux
Milieu physique	Les enjeux définis dans le cadre du PLU relatifs au milieu physique sont : ▪ Préservation et valorisation de la diversité paysagère entre massif, plaine de la Siagne et réseau hydrologique.
La biodiversité et Trame Verte et Bleue	L'EIE fait l'état des lieux de divers enjeux concernant la biodiversité et la Trame Verte et Bleue : ▪ Préservation qualitative et quantitative du réseau hydrographique. ▪ Adaptation du développement de la commune aux contraintes topographiques (notamment au regard des risques et des perceptions paysagères). ▪ Maintien des espaces naturels identitaires (couvert boisé) Mise en place d'une trame verte urbaine et limitation de l'extension sur des secteurs aujourd'hui naturels ou agricoles.
Le paysage et le patrimoine	Les enjeux définis dans le cadre du PLU et relatifs à la préservation des paysages sont : ▪ Respecter les principes de la DTA ; ▪ Préserver le patrimoine naturel et bâti ; ▪ Préserver les perspectives visuelles sur les massifs et le littoral.

Thématiques	Les enjeux
La ressource en eau	Les enjeux définis dans le cadre du PLU sont : ▪ Garantir un développement urbain en adéquation avec la ressource en eau potable ▪ Adapter la ressource face au changement climatique. ▪ Prévoir des équipements et réseaux suffisamment performants pour garantir un développement urbain cohérent.
La ressource énergie	Les enjeux définis dans le cadre du PLU relatifs à l'énergie sont : ▪ Développer le potentiel solaire de la commune ; ▪ Développer les énergies renouvelables afin de diminuer la consommation énergétique.
Les risques naturels et technologiques	Les enjeux définis dans le cadre du PLU et relatifs aux risques sont : ▪ Prendre en comptes tous les risques pour la sécurité des personnes ; ▪ Prendre en compte les zones de danger autour des axes de transports de matières dangereuses.
Nuisances, déchets et pollutions	Les enjeux définis dans le cadre du PLU sont : ▪ Réduire les nuisances sonores ; ▪ Améliorer le recyclage des déchets ; ▪ Améliorer la qualité de l'air de la commune en diminuant les émissions de polluants et respectant les objectifs fixés par le PCAET.

10.3. ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION

Incidence positive	Incidence faible	Incidence modérée	Incidence négative

Objet de modification	Paysage	Trame verte et bleue/Biodiversité	Risques et nuisances	Gestion de l'eau et des déchets	Air, énergie et climat
Règlement graphique et OAP					
Modification liée au remplacement de la SAP par un périmètre OAP			.		
Modification de l'ER n°12	/		/	/	
Modification des emplacements réservés n°19	/		/	/	/
Modification liée aux Servitudes de Mixité Sociale			/	/	/
Modification liée à l'ajout de l'ER n°64			/		
Modification liée à l'ajout de l'ER n°65				/	
Evolution de l'ER n°64 en ER n°38				/	/
Règlement écrit					
Maîtriser la consommation foncière			/	/	/
Modification liée aux clôtures				/	/

Objet de modification	Paysage	Trame verte et bleue/Biodiversité	Risques et nuisances	Gestion de l'eau et des déchets	Air, énergie et climat
Modification des destinations en zones A et N				/	/
Modification en matière d'énergie solaire			/	/	
Modification liée aux espaces libres en zones 2AU			/	/	/

Séquence ERC	Mesures d'évitement et de réduction • Pour l'OAP Saint-Jean, des mesures d'évitement sont déjà prises en compte dans sa réalisation afin de limiter son impact sur l'environnement : Gestion des eaux pluviales et réduction du risque d'inondation/ruissellement : o Création de bassin de rétention afin de garantir une gestion cohérente des eaux pluviales et de limiter le risque d'inondation o Éviter la construction de parkings en sous-sol dans les zones à fort risque d'inondation (E) o Limiter la surface imperméabilisée des parkings et privilégier, si possible, des parkings en surface ou des alternatives au stationnement individuel (E) o Intégrer des solutions de drainage durable (ex : surfaces perméables en accès, dispositifs d'infiltration autour du bâtiment). o Mettre en place des systèmes efficaces de gestion des eaux pluviales (bassins de rétention, infiltration naturelle) (E) Paysage et biodiversité o Intégrer des principes de construction bioclimatique et énergétique pour réduire la consommation d'énergie et les émissions de polluants (R). o Réduire l'impact visuel par des hauteurs de construction maîtrisées (R) o Limiter une densification trop importante dans les secteurs les plus sensibles du point de vue paysager (E). o Maintenir une bande de protection de part et d'autre du cours d'eau localisé au sud de l'OAP Nuisances : o Limiter les nuisances sonores par des aménagements paysagers tampon et des revêtements absorbants (R). Energie : o Intégrer des principes de construction bioclimatique et énergétique pour réduire la consommation d'énergie et les émissions de polluants (R). • Pour l'ER n°64 des mesures d'évitement sont déjà prises en compte dans sa réalisation afin de limiter son impact sur l'environnement : o Dans le cadre de la réalisation du projet, des mesures d'atténuation pourront être mises en place pour en limiter les effets sur l'environnement, telles qu'un recul par rapport à la voirie, la fixation d'un pourcentage minimal d'espaces verts, ou encore la limitation de la hauteur du bâtiment. Cela étant, la parcelle concernée étant déjà partiellement artificialisée, l'implantation de l'équipement public aura un impact limité sur l'artificialisation des sols et sur la biodiversité

Objet de modification	Paysage	Trame verte et bleue/Biodiversité	Risques et nuisances	Gestion de l'eau et des déchets	Air, énergie et climat
	• Pour les **énergies solaires** des mesures d'évitement sont déjà prises en compte dans sa réalisation afin de limiter son impact sur l'environnement : o Prévoir des matériaux et coloris sobres et non réfléchissants pour limiter les nuisances visuelles (éviter l'éblouissement) ; o Prévoir une orientation et une inclinaison optimales pour réduire le nombre de modules nécessaires ; o Encadrer les modalités d'entretien ou de remplacement pour limiter les circulations motorisées ou les nuisances pendant les interventions. • Pour les **zones 2AU**, des mesures pourraient être envisagées afin de réduire leur impact sur l'environnement, notamment dans le cadre de la réalisation de la plateforme de déchets verts : o Etudier l'emplacement des constructions par rapport aux massifs boisés ; o Appliquer une marge de recul ; o Respecter le calendrier écologique des espèces recensées sur le site ; Prévoir des aménagements paysagers.				

10.4. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000

Les sites de modification, essentiellement localisés dans le centre urbain de la commune, sont tous situés à environ 3 km et n'impacteront donc pas directement le site Natura 2000.

10.5. JUSTIFICATION DES CHOIX

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Roquette-sur-Siagne a été approuvé le 27 juillet 2017.

L'objectif de la procédure de modification n°4 est de mettre en adéquation les règles d'urbanisme définies en 2017 avec les enjeux actuels et les évolutions récentes et à venir des projets qui se tiennent sur la commune. En effet, le PLU est un document vivant qu'il convient de modifier à intervalles réguliers pour l'adapter aux enjeux, au contexte, etc. Par ailleurs, à la pratique du PLU de la Roquette-sur-Siagne, la commune a relevé des besoins de clarifications du règlement du PLU ou des compléments.

En application des dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de **modifier le règlement (écrit ou graphique) ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).**

Tel est le cas de la présente modification de PLU qui porte sur 3 pièces du PLU à savoir :

Les OAP pour :

- Modification liée au remplacement de la SAP par un périmètre OAP

Le règlement écrit pour :

- Intégrer la zone UO à la place de la SAP ;
- Maîtriser la consommation foncière ;
- Modifier les règles de clôtures en zone A et N ;
- Modifier les destinations en zones A et N ;
- Rectification d'une erreur matérielle concernant le pourcentage d'espace verts dans la zone A ;
- Modifier la destination commerciale dans la zone UE ;
- Modifier les règles en matière d'énergie solaire en zone UA ;
- Modifier les espaces libres en zones 2AU ;
- Modifier les emplacements réservés.

Le règlement graphique pour :

- Modification liée au remplacement de la SAP par un périmètre OAP ;
- Modification liée à la servitude de mixité sociale ;
- Faire évoluer les emplacements réservés.

AR Prefecture

006-210601084-20241128-2_2_2024_81-DE
Reçu le 04/12/2024
Publié le 04/12/2024

LA ROQUETTE SUR SIAGNE

QUARTIER : LE VILLAGE
CADASTRE : SECTION AH

REF : 10665-0

PLAN POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE

ETAT PARCELLAIRE CHEMIN DES CASSIERS

DATES	MODIFICATIONS
9/06/2021	cession sur les parcelles AH N° 4, 5 , 658, 9 , 11
7/07/2022	Mise à jour des numéros de parcelles selon DA N°17447 du 03/01/22
27/04/2022	Mise à jour des numéros de parcelles selon DA N°17500 du 25/04/22
28/05/2024	Mise à jour des emprises

DRESSE PAR LA S.A.R.L. LAUGIER-GEOMEX " SOCIETE DE GEOMETRE EXPERT
Géomètre-Expert inscrite au tableau de l'ordre (GEOMEX)
A PUGET SUR ARGENS LE 9 DECEMBRE 2020

(TEL: 04 98 11 35 65 - FAX: 04 98 11 02 91)
(Courriel : geomex@laugier-geomex.com)

TERRAIN : JP.S-J.L | DESSIN : JP.S | ARCHIVE : Puget/JP/2020/475m.

LEGENDE :

- LIMITE REELLE
- LIMITE DEFINIE SUIVANT PLANS EXISTANT (Limite sans certitude d'occupation des voisins)
- LIMITE SOUMISE A L'ACCEPTATION DES VOISINS (En cours)
- LIMITE CADASTRALE
- LIMITE DEFINIE PAR L'HOMME (Un bornage contradictoire)
- LIMITE DEFINIE AU PLAN

Mur en maçonnerie

Poteaux : PTT , EP , MT

Les Copropriétaires par Mr FORNASERO et Mme BUTTICKER
Mr François HERTWIG -Mme Julie LEFEVRE
Parcelle AH N°658

Mr Christian CARDELLA
Parcelle AH N°5
Parcelle AH N°727

Mr Walter et Catherine LOZIC
Parcelle AH N°4

Mr Alain HOCQUET
Parcelle AH N°8

Mr Pierre HOCQUET
Parcelle AH N°10

Mr Albert GINIOUX
Parcelle AH N°11

Mr Pierre GRIMAULT
Mme Carole FELBER
Parcelle AH N°14

NANOU
Parcelle AH N°16

Mr Clément DUHIL
Mme Nadia ESSEDDIQUI
Parcelle AH N°17

Parcelle AH N°19

Parcelle AH N°457

Parcelle AH N°18

Parcelle AH N°30

Mme Lucienne MEIFFRET
Parcelle AH N°9

Syndicat de l'ensemble immobilier Le Ferragnon
Parcelle AH N°15

Parcelle AH N°728

Parcelle AH N°724

Parcelle AH N°723

Parcelle AH N°727

S=167m²

S=106m²

S=90m²

61m2

Impasse des Cassiers

Chemin des Cassiers

Chemin du Lac

Parcelle AH N°471

Parcelle AH N°380

Parcelle AH N°379

Parcelle AH N°691

Parcelle AH N°377

AH n° 576

AH n° 31

NOTA :
LES COORDONNEES SONT DANS LE SYSTEME RGF93 CC44
LES COTES DE NIVEAU SONT RATTACHEES AU SYSTEME N.G.F
EQUIDISTANCE DES COURBES : 0.m50
- **LIMITES SUITANT POSSESSION.**
- **L'UNIQUE OBJET DE CE PLAN EST DE DONNER UNE REPRESENTATION ALTIMETRIQUE DU TERRAIN . EN AUCUN CAS IL DOIT ETRE UTILISE A DES FINS DE BORNAGE OU DE DELIMITATION.**

ECHELLE : 1/200 (1 cm = 2.00 m)

Département des Alpes Maritimes

Commune de La Roquette-sur-Siagne

REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE

Tome 1 : rapport de présentation

PRESCRIT EN CONSEIL MUNICIPAL LE 30 MARS 2023

ARRETE EN CONSEIL MUNICIPAL LE 22 FEVRIER 2024

ENQUETE PUBLIQUE DU 5 NOVEMBRE 2024 AU 20 NOVEMBRE 2024

APPROUVE EN CONSEIL MUNICIPAL LE 27 FEVRIER 2025

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

Sommaire

Tables des abréviations 4
Introduction 7
I. Droit applicable sur le territoire en matière de publicité extérieure 8
1. Définitions 9
1.1. Le règlement local de publicité 9
1.2. La définition des dispositifs visés par le Code de l'environnement 10
1.3. La notion d'agglomération 12
1.4. La notion d'unité urbaine 13
2. Les périmètres d'interdiction de toute publicité existant sur le territoire 14
2.1. Les interdictions absolues 14
2.2. Les interdictions relatives 17
3. Les règles applicables au territoire 18
3.1. La règlementation locale antérieure 18
3.2. Les règles du code de l'environnement en matière de préenseignes dérogatoires 22
4. Régime des autorisations et déclarations préalables 23
4.1. L'autorisation préalable 23
4.2. La déclaration préalable 23
5. Les compétences en matière de publicité extérieure 24
6. Les délais de mise en conformité 25
II. Les enjeux liés au parc d'affichage 26
1. Les enjeux en matière de publicités et préenseignes 26
1.1. Généralités 26
1.2. Publicités / préenseignes scellées au sol ou installées directement sur le sol 30
1.3. Publicités / préenseignes apposées sur mur ou clôture 37
1.4. La densité 41
1.5. Publicités / préenseignes apposées sur mobilier urbain 44
1.6. Dispositifs de petits formats (micro-affichage) intégrés à des devantures commerciales. 48
1.7. Les dispositifs installés à l'emprise des aéroports et gares ferroviaires hors agglomération 50
1.8. Publicités / préenseignes lumineuses 51
2. Les enjeux en matière d'enseignes 56

2.1. Généralités 56
2.2. Enseignes parallèles au mur 59
2.3. Enseignes sur auvent, marquise ou balcon 62
2.4. Enseignes perpendiculaires au mur 64
2.5. La surface cumulée des enseignes 66
2.6. Enseigne sur clôture 68
2.7. Enseignes scellées au sol ou installées directement sur le sol 71
2.8. Enseignes sur toiture ou terrasse en tenant lieu 78
2.9. Enseignes lumineuses 80
2.10. Enseignes et préenseignes temporaires 83
III. Orientations et objectifs de la collectivité en matière de publicité extérieure 86
1. Les objectifs 86
2. Les orientations 87
IV. Justification des choix retenus 89
1. Les choix retenus en matière de publicités et préenseignes 89
2. Les choix retenus en matière d'enseignes 93

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

Tables des abréviations

ABF	Architecte des bâtiments de France
AVAP	Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine
ENE	Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement
EPT	Établissement public territorial
LCAP	Loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine
MGP	Métropole du grand Paris
PAC	Porter à connaissance
PLU	Plan local d'urbanisme
PLUi	Plan local d'urbanisme intercommunal
RLP	Règlement local de publicité
RLPi	Règlement local de publicité intercommunal
RNP	Règlement national de publicité
SIL	Signalisation d'Information Locale
SPR	Site patrimonial remarquable
UDAP	Unités départementales de l'architecture et du patrimoine
ZAC	Zone d'aménagement concerté
ZP	Zone de publicité
ZPPAUP	Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

Introduction

La commune de La Roquette-sur-Siagne est située dans le département des Alpes-Maritimes au Nord de la ville de Cannes. Elle compte 5385 habitants[1].

La protection du cadre de vie constitue un enjeu majeur pour les territoires et les populations. La réglementation de la publicité, des enseignes et préenseignes vise ainsi à concilier la liberté d'expression[2], qui ne peut être restreinte que pour des motifs d'intérêt général exprimés dans un cadre législatif et, les enjeux environnementaux tels que la lutte contre les nuisances visuelles, la préservation des paysages et du patrimoine ou encore la réduction de la consommation d'énergie.

Au regard des enjeux fondamentaux dans ses matières, le législateur a entendu créer ainsi un régime particulier et dérogatoire d'encadrement de l'activité publicitaire lorsqu'elle est exercée par le biais d'enseignes ou de préenseignes ; ce choix particulier s'opère par le biais d'un régime de police administrative spéciale

En d'autres termes, la réglementation de la publicité extérieure et des enseignes s'inscrit dans le cadre législatif qui garantit la liberté d'expression constitutionnelle. Ainsi, toute mesure réglementaire locale, visant la publicité extérieure ou l'enseigne, ne peut qu'être prise dans un objectif de protection du cadre de vie, ou encore de préservation de la sécurité routière, de la santé publique, lutte contre les discriminations, ou d'autres objectifs légalement établis.

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « *loi ENE* » ainsi que son décret d'application du 30 janvier 2012[3] ont considérablement modifié une partie de la réglementation qui datait de 1982[4], afin de transformer les Règlements Locaux de Publicité (RLP), en de véritables instruments de planification locale, offrant aux collectivités locales, la possibilité de contrôler et harmoniser l'ensemble des dispositifs constituant la publicité extérieure, à savoir les publicités, les enseignes et préenseignes.

Toutefois, dans le cadre des évolutions institutionnelles liées à la décentralisation à la rationalisation de l'intercommunalité, la réalisation des RLP se veut désormais principalement intercommunale sous la forme de RLPi.

Véritable outil de la mise en œuvre d'une politique du paysage à l'échelle locale, le Règlement local de publicité (intercommunal) (RLP(i)) permet ainsi d'adapter à des conditions et caractéristiques locales d'un territoire, les règles nationales régissant la présence de la publicité, des préenseignes et des enseignes dans le cadre de vie.

[1] Selon les chiffres de l'INSEE (2019)
[2] L'article L581-1 du code de l'environnement dispose que chacun a le droit d'exprimer et de diffuser des informations et idées à l'aide de la publicité, des enseignes et des préenseignes.
[3] Décret n° 2012-118 du 30 janvier 2012 relatif à la publicité extérieure, aux enseignes et aux préenseignes.
[4] Décret n°82-211 du 24 février 1982 portant règlement national des enseignes et fixant certaines dispositions relatives aux préenseignes pour l'application de la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et préenseignes.

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

Parmi les évolutions juridiques résultant de la loi ENE et de son décret d'application, citons notamment, sans que cela soit exhaustif :

- La clarification des compétences entre le maire et le préfet en matière d'instruction et de pouvoir de police de l'affichage ;
- Le renforcement des sanctions, notamment financières, en cas de non-conformité des dispositifs ;
- L'instauration d'une règle de densité publicitaire limitant le nombre de dispositifs autorisés sur une unité foncière le long des voies ouvertes à la circulation publique ;
- La création de règles d'extinction nocturne pour les publicités et enseignes lumineuses ;
- La réduction des formats des dispositifs publicitaires muraux en fonction de la taille des agglomérations ;
- La précision des règles dérogatoires applicables dans les aéroports et les gares, afin de tenir compte de leur spécificité en termes de tailles et de fonctionnement ;
- L'encadrement spécifique des publicités lumineuses, en particulier numériques, s'agissant de leur surface, leur luminance, leur consommation énergétique et leur dispositif anti-éblouissement.

En conséquence, nombre de RLP issus de l'ancienne réglementation ne sont plus conformes et nécessitent d'être révisés. Le code de l'environnement prévoit ainsi que tous les RLP passés en application de l'ancienne réglementation, soit avant le 12 juillet 2010, doivent être impérativement modifiés avant le 12 janvier 2021[5].

Par ailleurs, la loi ENE a intégralement refondé les procédures d'élaboration, de révision et de modification des Règlements Locaux de Publicité (RLP). Désormais, ils sont élaborés, révisés ou modifiés conformément aux procédures d'élaboration, de révision ou de modification des plans locaux d'urbanisme (PLU) définies au titre V du livre Ier du code de l'urbanisme. Par ailleurs, un RLP et un PLU peuvent faire l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique, menée dans les conditions définies par le chapitre III du Titre II du Livre 1er du code de l'environnement.

C'est donc la collectivité territoriale compétente en matière de PLU(i) qui est également compétente pour l'élaboration du RLP(i)[6].

La commune de La Roquette-sur-Siagne dispose de la compétence en matière de PLU(i)[7], l'élaboration ou la révision des règlements locaux de publicité lui revient. Le Règlement local de publicité reste donc communal en ce qui concerne La Roquette-sur-Siagne.

Le RLP(i) est élaboré sur la même base normative que les PLU(i) et comprend au moins un rapport de présentation, une partie réglementaire et des annexes.

- **Le rapport de présentation** s'appuie sur un diagnostic, définit les orientations et objectifs de la collectivité concernée (intercommunalité ou commune) en matière de publicité extérieure, notamment de densité et d'harmonisation, et explique les choix retenus au regard de ces orientations et objectifs ;

[5] Loi n° 2020-734 du 17 juin 2020 modifiant le dernier alinéa de l'article L.581-14-3 du Code de l'environnement
[6] Article L 581-14 du Code de l'environnement
[7] Article L.5219-5 I. du code général des collectivités territoriales.

- **La partie réglementaire** comprend les dispositions adaptant et complétant la réglementation nationale. Les prescriptions du règlement local de publicité peuvent être générales ou s'appliquer aux seules zones qu'il identifie ;

- **Les documents graphiques** font apparaître sur l'ensemble du territoire de la commune ou de l'intercommunalité les zones et, le cas échéant, les périmètres, identifiés par le règlement local de publicité et sont annexés à celui-ci ce qui leur confère la même force juridique. Les limites de l'agglomération, fixées par le maire en application de l'article R.411-2 du code de la route sont également représentées sur un document graphique annexé, avec les arrêtés municipaux fixant lesdites limites, au règlement local de publicité afin de permettre une meilleure coordination entre le champ d'application des différentes législations.

Le présent document constitue ainsi le « *rapport de présentation* » de ce RLP(i) et élabore en premier lieu un diagnostic de l'état de la publicité extérieure sur l'ensemble du territoire de l'agglomération, diagnostic sur lequel se fondent les orientations et objectifs qui seront décrits, expliqués et justifiés par le présent document.

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

I. Droit applicable sur le territoire en matière de publicité extérieure

Le code de l'environnement ne porte que sur la présentation de messages situés sur une voie publique ou sur une voie privée et visibles depuis une voie ouverte à la libre circulation du public. Ainsi, les messages posés à l'intérieur d'un local fermé, même visibles d'une voie ouverte à la libre circulation du public, n'entrent pas dans le champ du code de l'environnement. Il s'agit donc de prendre en considération cette notion de visibilité, qui est similaire à celle de co-visibilité en ce qui concerne notamment la protection des monuments historiques. Néanmoins depuis la loi « Climat » du 22 aout 2021[8], il est désormais possible dans le cadre de la mise en place d'un RLP ou RLPi d'encadrer les dispositifs lumineux apposés à l'intérieur d'un local fermé et visibles depuis une voie publique.

En application du code de l'environnement, les messages ne sont pas réglementés dans leur formulation, mais dans la forme matérielle de leur présentation, à savoir : le support, la dimension, la quantité, la forme, la typographie, la couleur, les techniques employées, etc.

D'autres législations sont cependant applicables quant au fond des messages publicitaires tel le droit de la consommation (prohibition de la publicité mensongère ou de nature à induire en erreur), le droit de la presse (prohibition de la diffamation et de l'injure), le droit administratif général (protection des bonnes mœurs et de l'ordre public) ou le droit des professions réglementées (enseignes pharmaceutiques, débits de tabacs, etc.).

Le code de l'environnement autorise la présence de publicité en agglomération, c'est-à-dire dans un paysage comportant des bâtiments suffisamment rapprochés. En revanche, il l'interdit strictement en dehors de l'agglomération, supposé être un paysage naturel.

En présence d'un RLP(i), le pouvoir de police en matière de publicité appartient aux Maires des Communes concernées par le RLP(i)[9]. Le Maire exerce le contrôle de police sur la totalité du territoire communal, même si certaines parties du territoire communal ne sont pas couvertes par des dispositions spécifiques du RLP(i). C'est donc le Maire compétent qui délivre les autorisations requises, avec éventuellement l'accord ou l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il est à noter que l'accord de l'ABF est désormais nécessaire, notamment, pour toutes les autorisations d'enseignes situées dans le même périmètre que pour les autorisations d'urbanisme, soit 500 mètres de rayon par rapport aux monuments historiques, sauf adaptation spécifique dans le cadre d'un PLU(i)[10].

Enfin, le code de l'environnement renvoie également aux dispositions du code de la route, afin d'encadrer la publicité au regard d'impératifs de sécurité routière. En effet, les articles R.418-1 à R.418-9 du code de la route précisent que, dans l'intérêt de la sécurité routière, sur les voies ouvertes à la circulation publique et en bordure de celles-ci, sont interdites les publicités enseignes et préenseignes pouvant induire une confusion avec des signaux réglementaires ou, qui conduiraient à en réduire la visibilité ou leur efficacité. Des dispositions spécifiques précisent les modalités d'implantation d'une publicité ou d'une enseigne, en fonction du statut de la voie et, de sa situation dans une agglomération.

[8] LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets
[9] Article L.581-14-2 du code de l'environnement.
[10] Article L 621-30 du code du patrimoine

1. Définitions

1.1. Le règlement local de publicité

Le RLP ou RLPi est un acte réglementaire, opposable à tous, qui édicte des règles locales permettant l'adaptation du règlement national de publicité et de le suppléer ou de le compléter, le cas échant, aux spécificités du territoire.

Il a pour objectif de découper le territoire en plusieurs zones, plus ou moins concernées par l'affichage publicitaire, afin de les réglementer en fonction de la présence de cet affichage, tout en tenant compte du contexte urbain. Ce sont les zones de publicités (ZP).

Le RLP(i) comporte une réglementation locale obligatoirement plus restrictive que les règles nationales.

Le code de l'environnement et le règlement national de publicité constituent en effet des règles nationales qui demeurent impératives et qui, sauf disposition contraire, s'imposent aux autorités locales. En conséquence, cette dernière ne peut normalement qu'aggraver les mesures de police en les adaptant aux circonstances locales[11].

Une règle plus restrictive est, par exemple, celle qui réduirait la surface unitaire d'un dispositif de publicité non lumineuse de 10,5 m² maximum, ne pouvant s'élever à plus de 7,5 mètres au-dessus du sol (règle nationale), à une surface unitaire d'un dispositif de publicité non lumineuse de 8 m² maximum, ne pouvant s'élever à plus de 6 mètres au-dessus du niveau du sol (règle locale).

Le RLP(i) approuvé est annexé au PLU(i) afin de garantir son accessibilité dans un but de sécurité juridique.

[11] CE, 18 avril 1902, Commune de Néris-les-Bains.

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

1.2. La définition des dispositifs visés par le Code de l'environnement

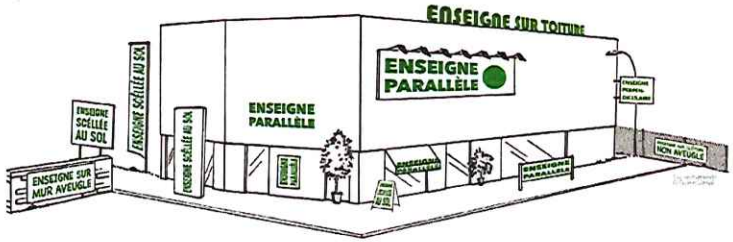
Constitue **une publicité**[12], à l'exclusion des enseignes et préenseignes, toute inscription, forme ou image, destinée à informer le public ou à attirer son attention, les dispositifs dont le principal objet est de recevoir lesdites inscriptions, formes ou images étant assimilées à des publicités.



En d'autres termes, le dispositif destiné à présenter des inscriptions, formes ou images publicitaires, est lui aussi assimilé à une publicité au sens du code de l'environnement. Dès lors, le fait de présenter, ou non, un message sur un panneau, n'est pas déterminant en matière réglementaire, tant que le dispositif potentiellement porteur de message existe.

Toutefois, ne constituent pas des publicités, les inscriptions, formes ou images régies par des dispositions spécifiques dont les panneaux de signalisation routière, ferroviaire, aérienne, fluviales ou maritime, les panneaux et marques à caractère réglementaire ou obligatoire (affichage en matière d'urbanisme par exemple).

Constitue **une enseigne**[13] toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce.



[12] Article L581-3-1° du code de l'environnement
[13] Article L581-3-2° du code de l'environnement

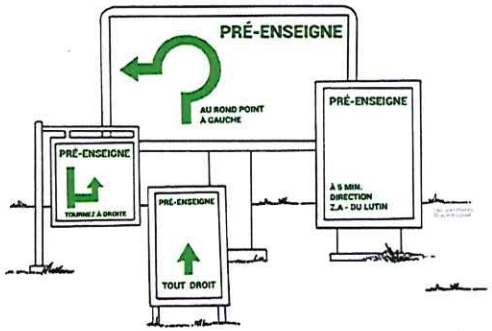
Cette définition pose comme principe, un lien entre l'image et le lieu et l'activité qui s'y exerce. L'immeuble doit ici être entendu comme unité foncière, c'est-à-dire qu'il peut être bâti ou non, dès lors que l'activité s'y exerce.

Ce qui est « *relatif à une activité* » est constitué par toute forme de message et, dépasse largement la notion statutaire de raison sociale identifiant l'activité. Ainsi, il peut s'agir d'une image, tout comme d'un nom, d'une marque, d'un produit et ce, quel que soit le moyen de présentation du message au public.

Ne seront cependant jamais considérés comme des enseignes, les éléments régis par des législations spécifiques ayant un caractère obligatoire ou protégé (inscriptions intégrées à une protection au titre des monuments historiques par exemple).

Il est précisé que le RLP(i) régit l'apparence matérielle des enseignes et non le contenu de leur message.

Constitue **une préenseigne**[14] toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée.



Il s'agit ici d'un message de signalétique correspondant à une information de destination.

Les préenseignes étant soumises aux dispositions régissant la publicité, le RLP(i) n'édicte pas de règles spécifiques pour les préenseignes et renvoie pour celles-ci aux règles relatives à la publicité.

La notion de surface unitaire du dispositif mentionnée dans les articles du code de l'environnement (pour les publicités et préenseignes) devra s'entendre comme étant non pas la seule surface de la publicité lumineuse[15] ou non[16] apposée sur le dispositif publicitaire, mais le dispositif lui-même, dont le principal objet est de recevoir cette publicité, c'est-à-dire la surface du panneau tout entier.

[14] Article L581-3-3° du code de l'environnement
[15] CE, 20 octobre 2016, commune de Dijon, n°395494
[16] CE, 6 octobre 1999, Société Sopremo, n° 169570, T. pp. 623-963

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

1.3. La notion d'agglomération

« *La notion d'agglomération au sens de la réglementation sur les affiches, enseignes et préenseignes est définie par le code de la route* »[17]. Cette notion peut donc se distinguer d'autres notions voisines contenues dans d'autres législations en particulier les notions de « *partie actuellement urbanisée* » ou de « *zone urbanisée* » au sens du code de l'urbanisme.

Plus précisément, constitue ici une agglomération tout « *espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis rapprochés et dont l'entrée et la sortie sont signalées par des panneaux placés à cet effet le long de la route qui le traverse ou qui le borde* », conformément à l'article R.110-2 du code de la route.

Ses limites sont fixées normalement par arrêté du maire[18] et représentées sur un document graphique qui est annexé au règlement local de publicité[19].

A noter qu'en matière de publicité extérieure, c'est le seuil de 10 000 habitants dans une agglomération qui détermine les règles applicables par le code de l'environnement au sein de cette dernière.

Aux termes de l'article L 581-7 du code de l'environnement, en dehors des lieux qualifiés d'agglomération par les règlements relatifs à la circulation routière[20], toute publicité est interdite, à l'exception des dispositifs liés aux emprises d'aéroports et des gares ferroviaires et routières ou, des équipements sportifs ayant une capacité d'accueil d'au moins 15 000 places[21]. Elles peuvent aussi être autorisées par le RLP(i) à proximité immédiate des établissements de centres commerciaux exclusifs de toute habitation et situés hors agglomération, dans le respect de la qualité de vie et du paysage. Les préenseignes étant soumises aux mêmes règles que la publicité, elles sont également interdites en dehors des agglomérations selon les mêmes conditions.

Toutefois, par dérogation à cette interdiction de la publicité en dehors des agglomérations, peuvent être signalés par des préenseignes dites dérogatoires :

- Les activités en relation avec la fabrication ou la vente de produits du terroir par des entreprises locales,
- Les activités culturelles (spectacles vivants ou cinématographies, enseignement, expositions d'art, etc.),
- Les monuments historiques, classés ou inscrits, sous réserve qu'ils soient ouverts à la visite,
- À titre temporaire, les opérations exceptionnelles et manifestations exceptionnelles à caractère culturel ou touristique, pour la durée de l'opération ou de la manifestation.

Les activités autres que celles mentionnées ci-dessus ne peuvent être signalées qu'à travers la mise en place de Signalisation d'Information Locale (SIL) relevant du code de la route.

[17] Article L581-7 du code de l'environnement
[18] Article R.411-2 du code de la route t
[19] Article R581-78 al. 2 du code de l'environnement
[20] Article R 110-2 du code de la route
[21] Article L581-3-3° du code de l'environnement

1.4. La notion d'unité urbaine

La notion **d'unité urbaine** ne correspond pas à une collectivité juridique particulière, telle qu'une communauté de communes ou une communauté urbaine.

On appelle ainsi unité urbaine une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants.

Pour l'application de la réglementation des affiches et enseignes, le seuil de référence est de 100 000 habitants.

La commune de La Roquette-sur-Siagne appartient à l'unité urbaine de Nice qui regroupe 51 communes et compte 955 154 habitants. L'appartenance de la commune de La Roquette-sur-Siagne à l'unité urbaine de Nice comptant plus de 100 000 habitants aura donc une importance sur les règles autorisées par la règlementation nationale sur le territoire communal.

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

2. *Les périmètres d'interdiction de toute publicité existant sur le territoire*

2.1. Les interdictions absolues

Aux termes du I de l'article L.581-4 du code de l'environnement :

> I. - *Toute publicité est interdite :*
> *1°Sur les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ;*
> *2°Sur les monuments naturels et dans les sites classés ;*
> *3°Dans les cœurs des parcs nationaux et les réserves naturelles ;*
> *4°Sur les arbres.*

Ces interdictions sont absolues et ne permettent aucune dérogation hormis celles qui résultent de la décision de classement ou de protection. Tel est notamment le cas des anciennes publicités d'époque ayant un caractère remarquable et incorporé au classement de protection.

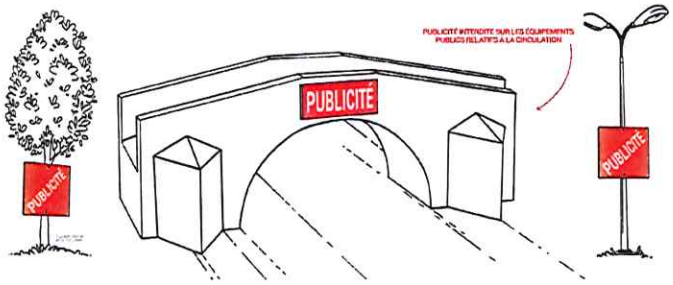
En l'espèce, le territoire de La Roquette-sur-Siagne n'est pas concerné par d'interdictions absolues de publicité hormis l'interdiction concernant les arbres et les plantations.

En effet, la commune ne dispose pas d'immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques, de monuments naturels, de sites classés, de cœurs de parcs nationaux ou de réserves naturelles.

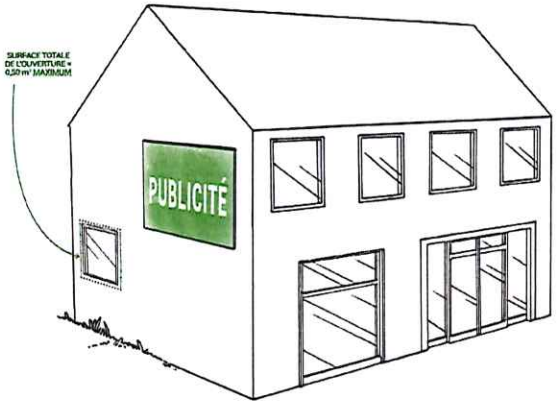
La partie réglementaire du code de l'environnement prévoit d'autres interdictions[22].

Ainsi, la publicité est également interdite :

1° Sur les plantations, les poteaux de transport et de distribution électrique, les poteaux de télécommunication, les installations d'éclairage public ainsi que sur les équipements publics concernant la circulation routière, ferroviaire, fluviale, maritime ou aérienne ;



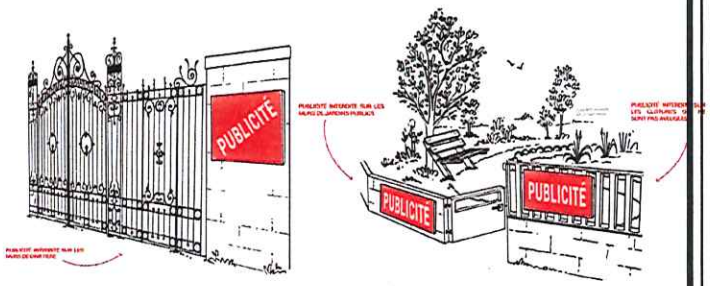
2° Sur les murs des bâtiments sauf quand ces murs sont aveugles ou qu'ils ne comportent qu'une ou plusieurs ouvertures d'une surface unitaire inférieure à 0,50 mètre carré ;



3° Sur les clôtures qui ne sont pas aveugles ;

[22] Article R.581-22 du code de l'environnement.

4° Sur les murs de cimetière et de jardin public.



AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

2.2. Les interdictions relatives

Contrairement aux interdictions absolues, les interdictions relatives peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre de l'instauration du RLP(i)[23].

Ces interdictions relatives concernent :

1° Les abords des monuments historiques mentionnées à l'article L.621-30 du code du patrimoine ;
2° Le périmètre des sites patrimoniaux remarquables mentionnés à l'article L.631-1 du même code ;
3° Les parcs naturels régionaux ;
4° Les sites inscrits ;
5° Les distances de moins de 100 mètres et le champ de visibilité des immeubles mentionnés au II de l'article L 581-4 du code de l'environnement ;
6° (abrogé)
7° L'aire d'adhésion des parcs nationaux ;
8° Les zones spéciales de conservation et les zones de protection spéciales mentionnées à l'article L 414-1 du code de l'environnement.

La commune de La Roquette-sur-Siagne ne possède pas de protections de ce type sur son territoire. Elle n'est donc pas concernée la les interdictions relatives de publicité.

[23] Article L.581-8 du code de l'environnement.

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

3. Les règles applicables au territoire

Les règles qui s'appliquent en matière d'affichage extérieur sur la commune sont celles définies pour les agglomérations de moins de 10 000 habitants appartenant à une unité urbaine de plus de 100 000 habitants.

3.1. La règlementation locale antérieure

La commune de La Roquette-sur-Siagne disposait d'un Règlement Local de Publicité (RLP) datant de 1992 en commun avec les communes de Mougins et de Mouans-Sartoux. Ce dernier est devenu caduque à partir du 13 janvier 2021[24] et désormais c'est donc uniquement le code de l'environnement qui s'applique sur la commune jusqu'à l'approbation du nouveau RLP. Ce RLP était

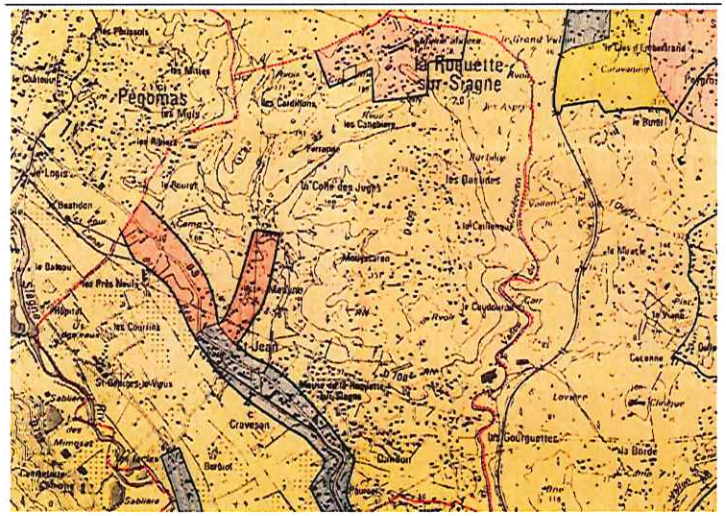
Sur la commune de La Roquette-sur-Siagne, il existait 2 zones de publicité :

- Zone de publicité autorisée (ZPA) :
  - Du terrain de sport jusqu'à la limite communale avec Pégomas ;
  - Un tronçon du chemin des Roques.
- ZPR6 :
  - Au Sud de la commune de part et d'autre de la RD 9, du Pont d'Avril jusqu'au début du terrain de sport ;
  - Le long du chemin de la Levade, en limite de la commune jusqu'au chemin Saint-Georges
- Un secteur situé en « site classé » au Nord de la commune.
- Le reste de l'agglomération.



[24] Loi n° 2020-734 du 17 juin 2020 modifiant le dernier alinéa de l'article L.581-14-3 du Code de l'environnement

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025



Zonage du RLP de La Roquette-sur-Siagne de 1992

Tableau de synthèse du RLP en matière de publicités et préenseignes :

	ZPR6	ZPA	« Site classé »	Reste de l'agglomération
Dispositions générales		Interdit si en limite de propriété et en bordure des voies.	**Publicité interdite**	**Publicité interdite**
Publicité apposée sur mur ou clôture	Surface limitée à 12 m2	Interdite		
Publicité scellée au sol ou installée directement sur le sol	Surface limitée à 12 m2	Surface limitée à 12 m2		
Densité publicitaire	1 dispositif par tranche d'unité foncière de 100 m au moins	1 dispositif par tranche d'unité foncière de 100 m au moins		
Publicité apposée sur mobilier urbain	RNP	Surface limitée à 6m²		
Publicité sur palissade de chantier	Sur domaine privé : 1 dispositif par chantier, surface limitée à 12 m2			
Préenseigne	Mis en place par la ville sur des supports communs 7 préenseignes maxi par support			
Préenseigne temporaire pour les opérations immobilières	2 par opérations Dimensions limitées à 1 X 1,50 m de hauteur			

Tableau de synthèse du RLP en matière d'enseignes :

	ZPR6	ZPA	« Site classé »	Reste de l'agglomération
Dispositions générales	Enseignes uniquement scellées au mur du bâtiment où est exercée l'activité. Surface des enseignes limitée à 12 m2 dans la limite de 10 % de la surface de la façade. Limites à 2 par établissement. Dans le village : surface limitée à 1 m². En zone urbaine : surface limitée à 6 m².		**Règles nationales**	**Règles nationales**
Enseignes supportant de la publicité	La publicité ne doit pas excéder 30% de la surface de l'enseigne.			

Le RLP de 1992 interdisait la publicité sur une large partie de la commune notamment dans les secteurs résidentiels. La publicité était restreinte à la RD 9 principalement. En ZPR et ZPA, la publicité était autorisée avec un format de 12 m2 ce qui correspondait au format autorisé par le code de l'environnement jusqu'au 30 octobre 2023, désormais le format autorisé par le code de l'environnement est de 10,5 m². Une règle de densité limitait le nombre de dispositifs publicitaires. Une nouvelle règle de densité publicitaire pourra être mise en place dans le cadre du futur RLP. Les règles sur les préenseignes semblent être destinées à la Signalétique d'information locale (SIL). Désormais, les dispositifs de SIL sont encadrés par le code de la route et ne pourront donc pas être règlementés dans le cadre du RLP.

Le RLP de 1992 mettait en place des règles strictes sur les enseignes. Une réflexion pourra être menée pour un nouvel encadrement des enseignes prenant mieux en compte le besoin de visibilité des activités tout en maîtrisant leur développement.

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

3.2. Les règles du code de l'environnement en matière de préenseignes dérogatoires

Les préenseignes sont soumises aux dispositions qui régissent la publicité.

Toutefois, par dérogation à l'interdiction de la publicité en dehors des agglomérations, peuvent être signalés par des préenseignes dérogatoires :

- les activités en relation avec la fabrication ou la vente de produits du terroir par des entreprises locales,
- les activités culturelles,
- les monuments historiques, classés ou inscrits, ouverts à la visite,
- à titre temporaire, les opérations exceptionnelles et manifestations exceptionnelles à caractère culturel ou touristique.

Les activités autres que celles mentionnées ci-dessus ne peuvent être signalées qu'à travers la mise en place de Signalisation d'Information Locale (SIL).

	Activités en relation avec la fabrication ou la vente de produits du terroir par des entreprises locales	Activités culturelles	Monuments historiques, classés ou inscrits, ouverts à la visite	Préenseignes temporaires
Type de dispositif	Scellée au sol ou installée directement sur le sol Panneaux plats de forme rectangulaire Mât mono-pied (largeur < 15 cm)			
Nombre maximum de dispositif par activité, opération ou monument	2	2	4	4
Dimensions maximales	1 m de hauteur et 1,5 m de largeur 2,2 m de hauteur maximale au-dessus du sol			
Distance maximale d'implantation	5 km	5 km	10 km	-
Lieu d'implantation	Hors agglomération uniquement			Hors agglomération et dans les agglomérations de moins de 10 000 habitants et ne fait pas partie d'une unité urbaine de plus de 100 000 habitants
Durée d'installation	Permanente			Installée au maximum 3 semaines avant le début de la manifestation ou de l'opération Retirée au maximum 1 semaine après la fin de la manifestation ou de l'opération

4. Régime des autorisations et déclarations préalables

4.1. L'autorisation préalable

Les publicités soumises à autorisation préalable sont :

- les emplacements de bâches comportant de la publicité,
- les publicités lumineuses autres que celles supportant des affiches éclairées par projection ou par transparence,
- les dispositifs publicitaires de dimensions exceptionnelles liés à des manifestations temporaires.

Les enseignes soumises à autorisation préalable sont :

- les enseignes installées sur un immeuble ou dans les lieux visés aux articles L.581-4 et L.581-8 ou installées sur les territoires couverts par un RLP,
- les enseignes temporaires installées sur un immeuble ou dans les lieux visés aux articles L.581-4 et, lorsqu'elles sont scellées au sol ou implantées directement sur le sol, installées sur un immeuble ou dans les lieux visés à l'article L.581-8,
- les enseignes à faisceau de rayonnement laser des enseignes à faisceau de rayonnement laser quel que soit leur lieu d'implantation.

Le formulaire CERFA n°14798 permet d'effectuer une demande d'autorisation préalable.

4.2. La déclaration préalable

Les publicités qui ne sont pas soumises à autorisation préalable sont soumises à déclaration préalable à l'occasion d'une installation, d'une modification ou d'un remplacement.

Par principe, les préenseignes étant soumises aux dispositions applicables à la publicité, elles sont donc soumises à déclaration préalable. Toutefois, lorsque leurs dimensions n'excèdent pas 1 mètre en hauteur et 1,5 mètre en largeur, elles ne sont pas soumises à déclaration.

Le formulaire CERFA n°14799 permet d'effectuer une déclaration préalable.

5. Les compétences en matière de publicité extérieure

De manière générale, les compétences d'instruction et de police en matière de publicité extérieure se répartissent comme suit :

	Avant le 1er janvier 2024		Après le 1er janvier 2024	
Cas général	Absence d'un RLP(i)	Présence d'un RLP(i)	– EPCI compétent en matière de RLP(i)	Autres communes
Compétence d'instruction	Préfet	Maire	Président de l'EPCI (les communes peuvent s'opposer au transfert de compétence)	Maire
Compétence de police	Préfet	Maire	Président de l'EPCI (les communes peuvent s'opposer au transfert de compétence)	Maire

La loi Climat et résilience adoptée le 22 aout 2021[25] est venue modifier les répartitions des compétences de police en matière de publicité extérieure en transférant ces compétences du préfet aux Maires des communes que celles-ci possèdent ou non un RLP ou RLPi sur son territoire. Ce transfert de compétence sera effectif à compter du 1er janvier 2024. A noter que lorsque l'EPCI est compétent en matière de PLUi et donc de RLPi, cette compétence est transférée directement au président de l'EPCI. Les communes peuvent refuser le transfert de cette compétence au président de l'EPCI.

Il existe une exception, à cette répartition des compétences. Il s'agit de la compétence d'instruction des installations (les modifications ou remplacements restent soumis au cas général) de bâches (de chantier ou publicitaires) et des dispositifs publicitaires de dimensions exceptionnelles pour laquelle seul le maire est compétent.

Cas dérogatoire des bâches	Absence d'un RLP(i)	Présence d'un RLP(i)
Compétence d'instruction	Maire	Maire
Compétence de police	Maire	Maire

A noter que les bâches publicitaires et les dispositifs de dimensions exceptionnelles sont interdits par le code de l'environnement dans les agglomérations de moins de 10 000 habitants. Ce qui est le cas de la commune de La Roquette-sur-Siagne.

[25] Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

6. *Les délais de mise en conformité*

Le code de l'environnement prévoit des délais de mise en conformité adaptés en fonction du type d'infraction (infraction au code de l'environnement ou au RLP(i)) et en fonction du type de dispositif en infraction (Publicités et préenseignes ou enseignes). Les délais de mise en conformité sont retranscrits dans le tableau ci-dessous[26] :

	Infraction au code de l'environnement	Infraction au RLPi
Publicités et préenseignes	Mise en conformité sans délai du fait de la réforme de juillet 2015.	Délais de 2 ans à compter de l'approbation du RLPi pour se mettre en conformité
Enseignes	Mise en conformité sans délai du fait de la réforme de juillet 2018.	Délais de 6 ans à compter de l'approbation du RLPi pour se mettre en conformité

[26] Articles L.581-43 etR.581-88 du code de l'environnement.

II. Les enjeux liés au parc d'affichage

Un inventaire exhaustif des publicités, préenseignes ainsi qu'un recensement partiel des enseignes situées sur le territoire de La Roquette-sur-Siagne a été effectué en avril 2023. C'est sur la base de ces données que le diagnostic du règlement local de publicité a été réalisé.

Une analyse des lieux d'implantation des dispositifs, des modalités de leurs implantations, de leurs dimensions, de leurs caractéristiques a permis d'identifier les enjeux et les besoins d'une réglementation locale renforcée sur le territoire de La Roquette-sur-Siagne.

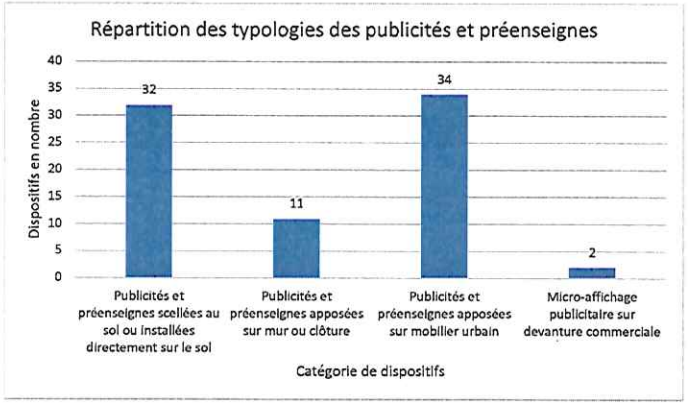
1. *Les enjeux en matière de publicités et préenseignes*

1.1. Généralités

Le parc publicitaire est en permanente évolution du fait notamment des campagnes d'affichage régulièrement menées. De ce fait, un dispositif publicitaire peut accueillir alternativement une publicité et une préenseigne. De plus, les règles applicables aux publicités et préenseignes sont identiques à l'exception des préenseignes dérogatoires et temporaires. C'est pourquoi ces dispositifs font l'objet d'une analyse commune.

Pour chaque publicité ou préenseigne, le Code de l'environnement précise que « *Toute publicité doit mentionner, selon le cas, le nom et l'adresse ou bien la dénomination ou la raison sociale, de la personne physique ou morale qui l'a apposée ou fait apposer.* ».
« *Les publicités ainsi que les dispositifs qui les supportent doivent être maintenus en bon état d'entretien et, le cas échéant, de fonctionnement par les personnes ou les entreprises qui les exploitent* »[27].

79 publicités et préenseignes ont été recensées sur le territoire de La Roquette sur Siagne.



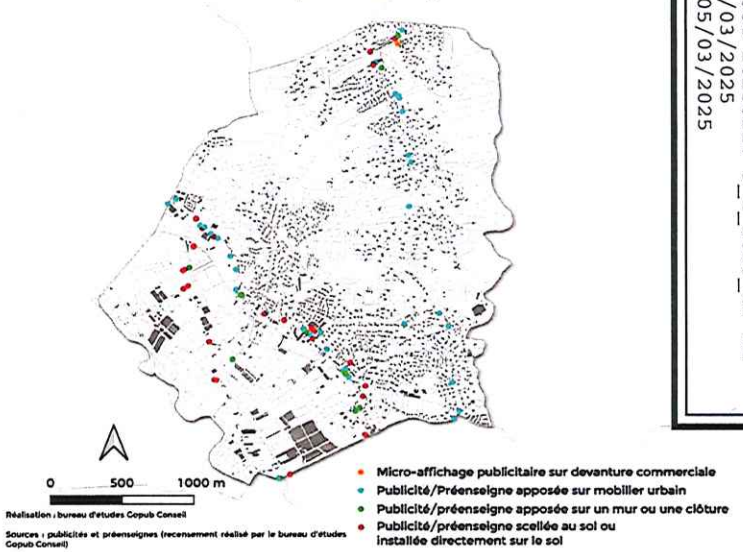
[27] Article R581-24 du code de l'environnement

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1__2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

Le graphique ci-dessus illustre la répartition des publicités et préenseignes présentes sur le territoire de La Roquette-sur-Siagne en fonction de leur type. Les dispositifs publicitaires apposés sur mobilier urbain (43% des dispositifs de la commune) et les publicités et préenseignes scellées au sol ou installées directement sur le sol (40% des dispositifs) représentent les 2 principales catégories de dispositifs présents sur le territoire de La Roquette-sur-Siagne. Les publicités apposées sur mur ou sur clôture sont nettement moins présentes sur le territoire communal (14%). On compte également 2% de dispositif dits « *micro-affichage* » qui constitue une catégorie spécifique de publicité.

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

Localisation des publicités et préenseignes sur la commune de La Roquette sur Siagne

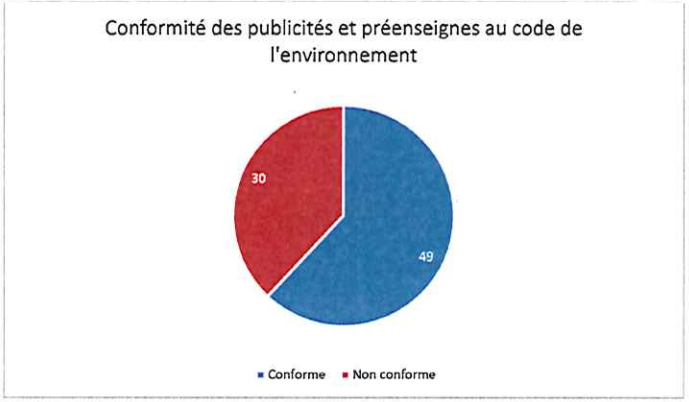


Réalisation : bureau d'études Copub Conseil

Sources : publicités et préenseignes (recensement réalisé par le bureau d'études Copub Conseil)

La cartographie ci-dessus permet d'identifier les principales zones concentrant la présence de dispositifs publicitaires. L'avenue de la République ressort comme la zone où se situe le plus grand nombre de publicités et préenseignes sur la commune. Des dispositifs sont apposés tout a long de cet axe traversant la commune du sud au nord-ouest aussi bien sur le domaine public (publicité apposée sur mobilier urbain) que de la publicité apposée sur domaine privé conformément à ce qui était autorisé par le RLP de 1992. D'autres secteurs ressortent mais en moindre mesure comme le centre du village ou encore des secteurs non ou peu bâtis situés au sud-ouest de la commune. Dans ce dernier secteur, la cartographie révèle la présence de dispositifs publicitaires situés hors agglomération qui ne sont donc pas autorisés par le code de l'environnement. A noter que la publicité apposée sur mobilier urbain est présente de manière plus homogène sur le territoire le long des principaux axes structurants comme le boulevard des Mimosas le boulevard du 8 mai 1945 en plus de l'avenue de la République. Cette présence s'explique en partie par le passage de ligne de transport en commune sur ces axes et la présence d'abris-bus.

Le diagnostic des publicités et préenseignes a également permis de mettre en avant un certain nombre de dispositifs non conformes au Code de l'environnement.



On constate que 30 dispositifs non-conformes au Code de l'environnement ce qui représente 38% des publicités et préenseignes de La Roquette-sur-Siagne. A noter que certains dispositifs font l'objet de plusieurs infractions.

La principale raison de non-conformité au code de l'environnement des publicités et préenseignes est leur localisation hors agglomération. On trouve également un certain nombre de dispositifs apposés sur des clôtures non aveugles (grillage par exemple) ou encore dans une moindre mesure des dispositifs en mauvais état d'entretien. Quelques dispositifs sont également concernés par des infractions en lien avec leur format ou leur implantation.



Préenseigne en mauvais état d'entretien, La Roquette-sur-Siagne, avril 2023

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

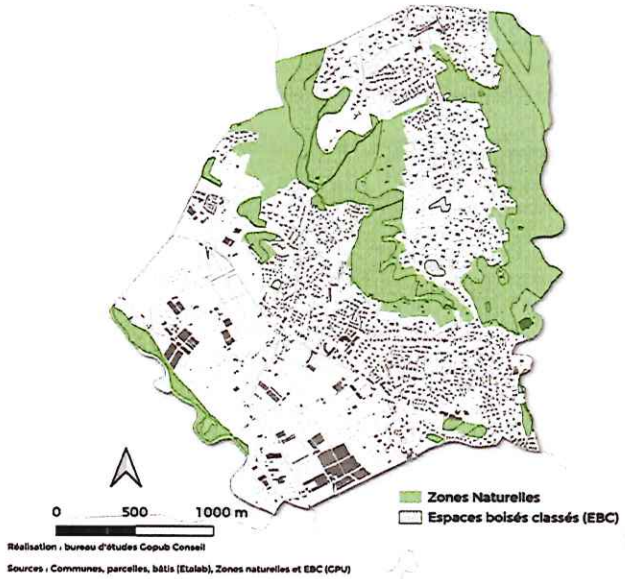
1.2. Publicités / préenseignes scellées au sol ou installées directement sur le sol

Le Code de l'environnement prévoit des règles spécifiques aux publicités ou préenseignes scellées au sol ou installées directement sur le sol, notamment en matière de :

- Surface unitaire maximale ≤ 10,5 m²
- Hauteur maximale au-dessus du niveau du sol ≤ 6 m

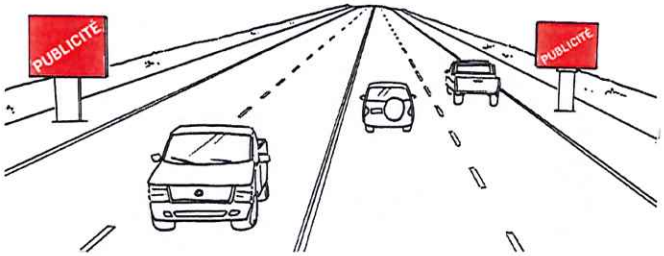
Ces dispositifs font l'objet de prescription en matière d'implantation. A ce titre, les dispositifs publicitaires scellés au sol ou installés directement sur le sol non lumineux sont interdits en agglomération :
1° Dans les espaces boisés classés[28],
2° Dans les zones à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment au point de vue esthétique ou écologique, et figurant sur un plan local d'urbanisme ou sur un plan d'occupation des sols.

Localisation des Espaces Boisés classés et des zones naturelles du PLU sur la commune de La Roquette sur Siagne

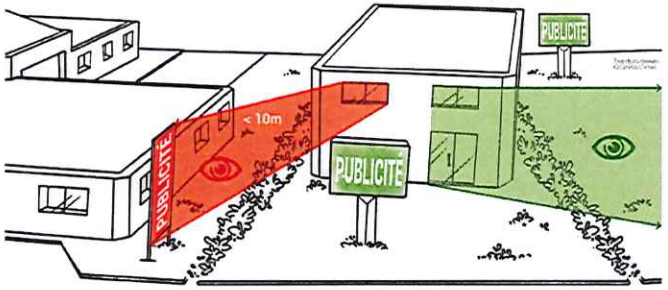


[28] Article L130-1 du code de l'urbanisme

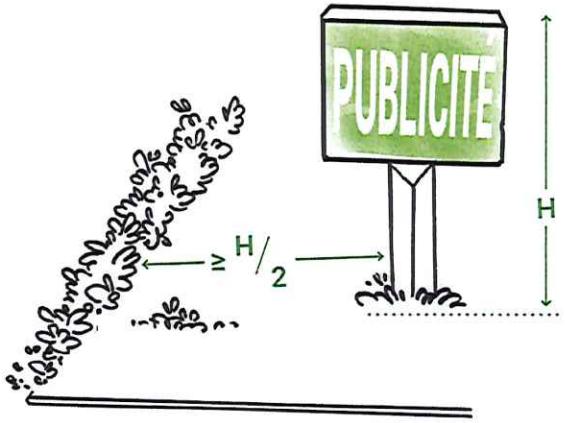
Les dispositifs publicitaires scellés au sol ou installés directement sur le sol non lumineux sont interdits si les affiches qu'ils supportent sont visibles d'une autoroute ou d'une bretelle de raccordement à une autoroute ainsi que d'une route express, déviation ou voie publique situées hors agglomération.



Un dispositif publicitaire scellé au sol ou installé directement sur le sol non lumineux ne peut être placé à moins de 10 m d'une baie d'un immeuble d'habitation situé sur un fonds voisin lorsqu'il se trouve en avant du plan du mur contenant cette baie.



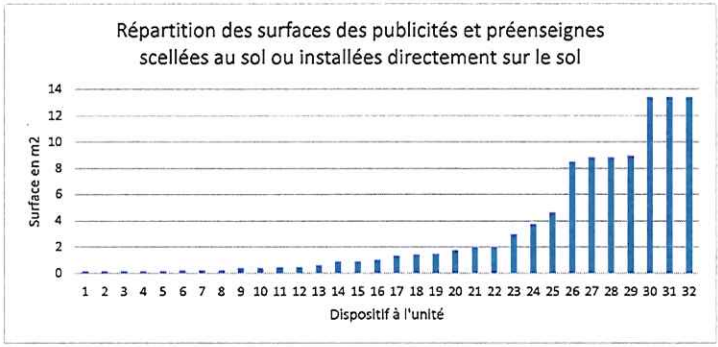
L'implantation d'un dispositif scellé au sol ou installé directement sur le sol non lumineux ne peut être faite à une distance inférieure à la moitié de sa hauteur d'une limite séparative de propriété.



AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

Sur la commune de La Roquette-sur-Siagne, les dispositifs publicitaires scellés au sol ou installés directement sur le sol représentent la deuxième catégorie de publicité la plus recensée sur le territoire (40% des dispositifs).



Ce graphique permet d'observer que la grande majorité des dispositifs sont de petits formats. En effet, 68% mesurent moins de 2 m². Quelques dispositifs scellés au sol de grand format sont présents le long de l'avenue de la République, on en recense 7 qui font plus de 8 m² (soit 21% des publicités et préenseignes scellées au sol ou installées directement sur le sol dont 3 mesurant plus de 10,5 m2 et dépassant donc la limitation autorisée par le code de l'environnement. Malgré une présence relativement limitée sur la commune, ces dispositifs de grand format vont avoir un impact paysager non négligeable dans leur environnement. En ce qui concerne les dispositifs de petit format, c'est l'accumulation de dispositifs qui va être la principale conséquence d'une dégradation paysagère.



Préenseigne scellée au sol d'une surface supérieure à 12 m2, La Roquette-sur-Siagne, avril 2023



Publicité scellée au sol de grand format, La Roquette-sur-Siagne, avril 2023



Publicités/préenseignes scellées au sol d'un format intermédiaire, La Roquette-sur-Siagne, avril 2023



Préenseigne scellée au sol de petit format, La Roquette-sur-Siagne, avril 2023



Préenseignes scellées au sol de petit format hors agglomération, La Roquette-sur-Siagne, avril 2023

Outre des dispositifs excédant la surface autorisée, on retrouve également des publicités ne respectant pas les prescriptions d'implantations (règles H/2) fixées par le Code l'environnement ainsi que des dispositifs situés hors agglomération comme dit précédemment.

Les enjeux liés aux dispositifs publicitaires scellés au sol sont donc principalement leur format et leur densité. Malgré une présence relativement faible sur l'ensemble de la commune, dans certains cas, plusieurs dispositifs publicitaires de grand format sont visibles dans une même vue paysagère le long de l'avenue de la République occupant ainsi une place importante dans les paysages. Les dispositifs de petit format sont parfois regroupés en un même lieu créant ainsi une surenchère de dispositifs pouvant dégrader la qualité paysagère.

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025


Publicités scellées au sol le long de l'avenue de la République, La Roquette-sur-Siagne, avril 2023



Publicités scellées au sol le long de l'avenue de la République, La Roquette-sur-Siagne, avril 2023



Publicités/préenseignes scellées au sol le long du chemin de la Vallée, La Roquette-sur-Siagne, avril 2023

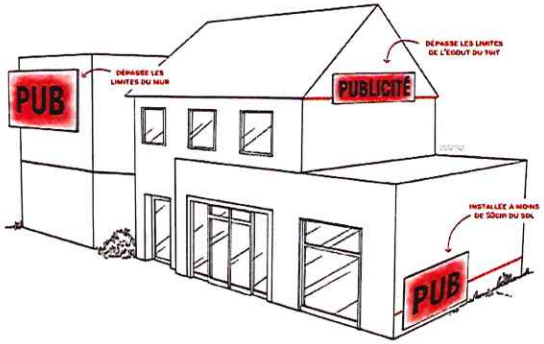
1.3. Publicités / préenseignes apposées sur mur ou clôture

Au même titre que pour les publicités ou préenseignes scellées au sol ou installées directement sur le sol, le Code de l'environnement prévoit des règles spécifiques aux publicités ou préenseignes apposées sur mur ou clôture, notamment en matière de :

Surface unitaire maximale ≤ 10,5 m²
Hauteur maximale au-dessus du niveau du sol ≤ 7,5 m

Ces dispositifs répondent également à des prescriptions d'installation. Elles sont donc interdites si elles sont :

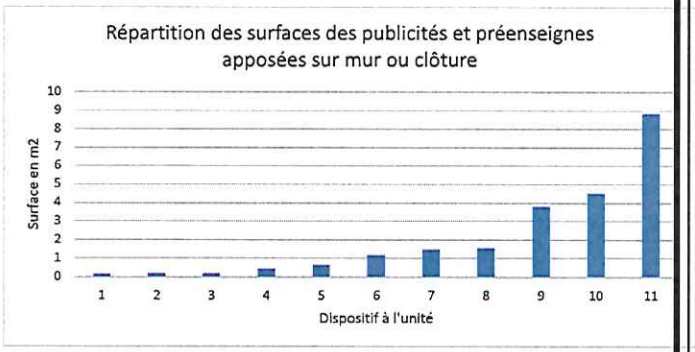
- Apposées à moins de 50 cm du niveau du sol,
- Apposées sur une toiture ou une terrasse en tenant lieu,
- Dépassent les limites du mur qui la supporte,
- Dépassent les limites de l'égout du toit,
- Apposées sur un mur sans que les publicités anciennes existant au même endroit aient été supprimées (sauf s'il s'agit de publicités peintes d'intérêt artistique, historique ou pittoresque).



La publicité sur mur ou clôture doit être située sur le mur qui la supporte ou sur un plan parallèle à ce mur. Elle ne peut constituer par rapport à ce mur une saillie supérieure à 25 cm.

Actuellement, les publicités apposées sur mur ou clôture ne représentent 14% des dispositifs publicitaires relevés sur La Roquette-sur-Siagne.

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025



Au même titre que les publicités et préenseignes scellées au sol ou installées directement sur le sol, les dispositifs sur mur ou clôture de petits formats sont majoritaires. En effet, 72% des dispositifs recensés mesurent moins de 2 m². Seulement, un dispositif de grand format a été recensé avec une surface légèrement supérieure à 8 m².

En matière d'implantation, ces dispositifs sont aussi bien implantés sur mur que sur clôture. Les publicités et préenseignes de grand format ont tendance à être apposées sur des murs et les dispositifs de petit format sur des clôtures.



Publicité sur mur de grand format, La Roquette-sur-Siagne, avril 2023



Publicité sur mur de format intermédiaire, La Roquette-sur-Siagne, avril 2023



Préenseigne sur clôture, La Roquette-sur-Siagne, avril 2023

La principale infraction concernant ces dispositifs est leur pose sur des clôtures non aveugles (grillage non ajourés, grilles, etc).



Préenseignes sur clôture non aveugle, La Roquette-sur-Siagne, avril 2023

Les enjeux liés aux publicités apposées sur mur ou clôture sont globalement identiques à ceux des publicités scellées au sol ou installées directement sur le sol. Une réflexion pourra être portée sur l'harmonisation, si possible, des règles de densité entre ces 2 types de publicités pour simplifier et homogénéiser le traitement de ces 2 catégories de dispositifs. Un encadrement similaire en matière de surface pourra être choisi.

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

1.4. La densité

Outre les règles d'implantations spécifique en fonction de la typologie des publicités, le code de l'environnement pose la règle de densité suivante[29] applicable aux publicités sur mur ou clôture ainsi qu'aux dispositifs publicitaires scellés au sol ou installés sur le sol.

I. - Il ne peut être installé qu'un seul dispositif publicitaire sur les unités foncières dont le côté bordant la voie ouverte à la circulation publique est d'une longueur au plus égale à 80 m linéaire.

Par exception, il peut être installé :

- soit 2 dispositifs publicitaires alignés horizontalement ou verticalement sur un mur support ;
- soit 2 dispositifs publicitaires scellés au sol sur les unités foncières dont le côté bordant la voie ouverte à la circulation publique est d'une longueur supérieure à 40 m linéaire.

Sur les unités foncières dont le côté bordant la voie ouverte à la circulation publique est d'une longueur supérieure à 80 m linéaire, il peut être installé un dispositif publicitaire supplémentaire par tranche de 80 m au-delà de la première.

Ces dispositifs peuvent être installés librement sur l'unité foncière.

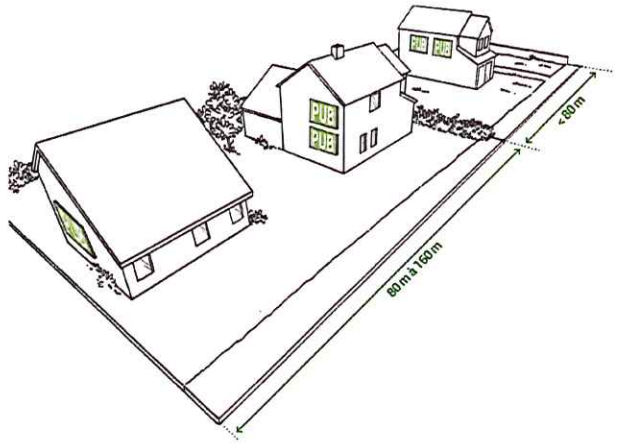
II. - Il ne peut être installé qu'un seul dispositif publicitaire sur le domaine public au droit des unités foncières dont le côté bordant la voie ouverte à la circulation publique est d'une longueur au plus égale à 80 m linéaires.

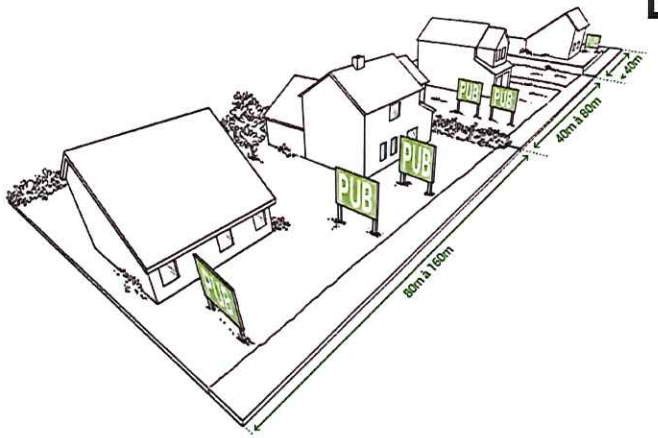
Lorsque l'unité foncière dont le côté bordant la voie ouverte à la circulation publique est d'une longueur supérieure à 80 m linéaire, il peut être installé sur le domaine public un dispositif publicitaire supplémentaire par tranche de 80 m au-delà de la première.

Ces dispositifs peuvent être installés librement sur le domaine public au droit de l'unité foncière.

[29] Article R581-25 du code de l'environnement

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025





Généralement, il existe une publicité par unité foncière soit scellée au sol soit sur mur. Quelques cas d'unités foncières avec plusieurs dispositifs publicitaires sont relevés accentuant ainsi l'impact paysager dans leur environnement proche. On note la présence d'un mur composé de 2 panneaux publicitaires. L'implantation d'une multitude de dispositifs sur une même unité foncière va engendrer un effet de succession rapprochée de panneaux publicitaires entrainant ainsi un impact paysager important.

Dans son RLP de 1992, la commune imposait une règle densité limitant à une publicité par tranche de 100 mètres de linéaire d'unité foncière soit une règle plus restrictive que le code de l'environnement. Cette règle pourra servir de base dans le cadre de la réflexion de la limitation de la densité dans le cadre du futur RLP.



Préenseignes sur mur, La Roquette-sur-Siagne, avril 2023

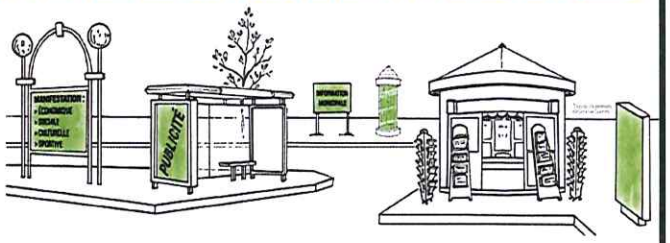


Publicités scellées au sol, La Roquette-sur-Siagne, avril 2023

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

1.5. Publicités / préenseignes apposées sur mobilier urbain

Il existe 5 types de mobilier urbain pouvant supporter à titre accessoire de la publicité.



Type	Règles applicables
Abris destinés au public	Surface unitaire maximale ≤ 2 m² ; Surface totale ≤ 2 m² + 2 m² par tranche entière de 4,5 m² de surface abritée au sol ; Dispositifs publicitaires sur toit interdits.
Kiosques à journaux ou à usage commercial édifiés sur le domaine public	Surface unitaire maximale ≤ 2 m² ; Surface totale ≤ 6 m² ; Dispositifs publicitaires sur toit interdits.
Colonnes porte-affiches	ne peuvent supporter que l'annonce de spectacles ou de manifestations culturelles.
Mâts porte-affiches	ne peuvent supporter que l'annonce de manifestations économiques, sociales, culturelles ou sportives ; ne peuvent comporter plus de deux panneaux situés dos à dos ; Surface unitaire maximale ≤ 2 m².
Le mobilier urbain destiné à recevoir des informations non publicitaires à caractère général ou local, ou des œuvres artistiques	ne peut supporter une publicité commerciale excédant la surface totale réservée à ces informations et œuvres ; Si surface unitaire > 2 m² et hauteur > 3 m alors : - interdit si les affiches qu'il supporte sont visibles d'une autoroute ou d'une bretelle de raccordement à une autoroute ainsi que d'une route express, déviation ou voie publique situées hors agglomération ; - ne peut ni s'élever à plus de 6 mètres au-dessus du niveau du sol, ni avoir une surface supérieure à 10,5 mètres carrés (8 m² si numérique) ; - ne peut être placé à moins de 10 m d'une baie d'un immeuble d'habitation situé sur un fonds voisin lorsqu'il se trouve en avant du plan du mur contenant cette baie.

Le mobilier urbain peut donc, à titre accessoire eu égard à sa fonction, supporter de la publicité :

- non lumineuse ;
- éclairée par projection ou par transparence.

Dans les agglomérations de moins de 10 000 habitants, le mobilier urbain ne peut supporter de publicité numérique. C'est donc le cas de la commune de La Roquette-sur-Siagne.

La publicité supportée par le mobilier urbain est interdite :

- dans les espaces boisés classés en application de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme ;
- dans les zones à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment au point de vue esthétique ou écologique, et figurant sur un plan local d'urbanisme ou sur un plan d'occupation des sols.

La publicité éclairée par projection ou transparence supportée par le mobilier urbain n'est pas soumise à l'extinction nocturne entre 01h00 et 06h00 ainsi que les publicités numériques supportées par le mobilier urbain, à condition que leurs images soient fixes.

La publicité apposée sur mobilier urbain est la typologie de publicités et préenseignes la plus répandue sur la commune de La Roquette-sur-Siagne avec 42% des dispositifs recensés.

Cette catégorie de publicité se décompose en 5 sous-catégories mais seulement 3 sous-catégories de publicité apposée sur mobilier urbain sont présentes sur la commune de La Roquette-sur-Siagne, à savoir :

- Des abris destinés au public supportant de la publicité d'un format de 2m² ;
- Des mobiliers urbains destinés à recevoir des informations non publicitaires à caractère général ou local, ou des œuvres artistiques, appelés aussi « *sucette* » ;
- Des mâts porte-affiches de 2 m².

A noter que les dispositifs de type sucette et mât porte-affiche ont la plupart du temps le même aspect mais selon le contenu des affiches, ils sont catégorisés en sucette ou mât porte-affiche conformément au code de l'environnement. Ces dispositifs sont catégorisés en mât porte-affiche lorsque leur contenu mentionne uniquement des évènements à caractère culturel, touristique, sportif, économique.

Les publicités supportées par les mobiliers sont globalement de petit format (2m²). Cependant, 2 publicités de type « *sucette* » ont un format de 8m².

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025



Publicités apposées sur mobilier urbain de type « abris destiné au public », La Roquette-sur-Siagne, avril 2023



2 faces d'une publicité apposée sur mobilier urbain de 8 m² de type « mobilier urbain destiné à recevoir des informations non publicitaires à caractère général ou local, ou des œuvres artistiques », La Roquette-sur-Siagne, avril 2023



Publicités/préenseignes apposées sur mobilier urbain de 2 m² de type « mobilier urbain destiné à recevoir des informations non publicitaires à caractère général ou local, ou des œuvres artistiques », La Roquette-sur-Siagne, avril 2023



2 faces d'une publicité de type « mât porte-affiche » affichant exclusivement de l'information évènementielle, La Roquette-sur-Siagne, avril 2023

Les publicités apposées sur mobilier urbain n'excèdent pas 2 m² sur le territoire communal pour leur grande majorité. Le format réduit de ces dispositifs publicitaires limite leur impact paysager et permet une meilleure intégration dans leur environnement. Les principaux impacts paysagers concernent les dispositifs de 8 m². Une réflexion pourra être apportée concernant ces dispositifs de grand format dans le cadre du RLP.

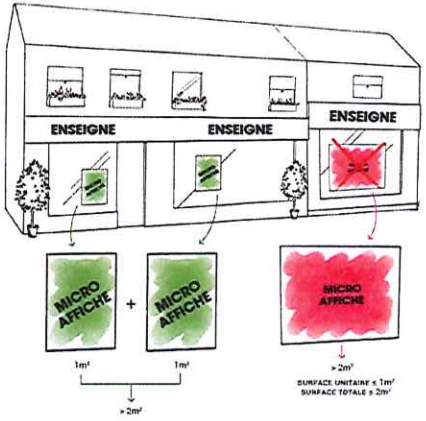
1.6. Dispositifs de petits formats (micro-affichage) intégrés à des devantures commerciales.

Comme pour les bâches publicitaires, cette catégorie de dispositifs est apparue suite à la « *grenellisation* » de la règlementation de la publicité extérieure.

Il s'agit d'une catégorie spécifique de publicité strictement encadrée par le code de l'environnement. Le Guide pratique du Ministère de l'Écologie sur la règlementation de la publicité extérieure définit ces dispositifs comme une « *publicité d'une taille inferieure à 1 m², majoritairement apposée sur les murs ou vitrines de commerces.* ».

Il s'agit d'une catégorie relativement peu répandue et peu impactant pour le paysage. Le risque de ces dispositifs est de venir surcharger la façade des activités qui les accueillent en masquant la lisibilité du commerce en question. Il s'agit également d'une source de revenu pour ces activités.

Le Code de l'environnement les limite à une surface unitaire inférieure à 1 mètre carré. Leurs surfaces cumulées ne peuvent recouvrir plus du dixième de la surface d'une devanture commerciale et dans la limite maximale de 2 mètres carrés.



D'autres règles de la publicité sur mur ou sur clôture s'appliquent aux dispositifs de petits formats intégrés à des devantures commerciales notamment le fait qu'ils doivent être installés à plus de 50 cm du niveau du sol.

Seulement 2 dispositifs sont présents sur le territoire. Ils sont apposés sur la même devanture commerciale. En raison de leur petit format, ces dispositifs ont un impact paysager limité.

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025



Dispositifs publicitaires de petit format apposés sur devanture commerciale, La Roquette-sur-Siagne, avril 2023

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

1.7. Les dispositifs installés à l'emprise des aéroports et gares ferroviaires hors agglomération

Type	Caractéristiques	
Publicité non lumineuse sur mur ou clôture	Surface ≤ 12 m² Hauteur ≤ 7,5 m	Attention ces règles sont aussi valables pour les aéroports et les gares ferroviaires situés en agglomération
Dispositifs publicitaires scellés au sol ou installés directement sur le sol non lumineux	Surface ≤ 12 m² Hauteur ≤ 6 m	Interdits si les affiches qu'ils supportent : - ne sont visibles que d'une autoroute ou d'une bretelle de raccordement à une autoroute ainsi que d'une route express ; - ne sont visibles que d'une déviation ou voie publique située hors agglomération et hors de l'emprise des aéroports et des gares ferroviaires.
Publicité lumineuse	Surface ≤ 8 m² Hauteur ≤ 6 m	

La publicité lumineuse n'est pas soumise à extinction nocturne dans l'emprise des aéroports.

Les publicités sur les véhicules terrestres[30] ainsi que sur les eaux intérieures[31] sont également règlementées par le code de l'environnement.

[30] Article R581-48 du code de l'environnement pour les véhicules publicitaires
[31] Articles R581-49 à 52 du code de l'environnement pour la publicité sur les eaux intérieures

1.8. Publicités / préenseignes lumineuses

Depuis quelques années, de nombreuses études ont évalué l'impact de la pollution lumineuse. En juillet 2015, la Mission Économie de la Biodiversité (MEB) et l'Association Nationale pour la Protection du Ciel et de l'Environnement Nocturnes (ANPCEN) ont démontré une augmentation du nombre de points lumineux de l'éclairage public de 89% entre les années 90 et 2012. Cela représente aujourd'hui près de 11 millions de points lumineux.

Cette pression lumineuse à un impact non négligeable sur l'environnement et le cadre de vie. Seule ou en combinaison avec d'autres pressions, elle contribue à l'érosion actuelle de la biodiversité et à la fragmentation des milieux.

La publicité lumineuse, publicité à la réalisation de laquelle participe une source lumineuse spécialement prévue à cet effet, participe donc directement à cette pression lumineuse.

Les associations incitent donc à avoir une réflexion sur l'éclairage extérieure des collectivités pour tenir compte des enjeux sociétaux et environnementaux générés par cette question du lumineux. Ainsi, les publicités, les enseignes et préenseignes lumineuses, qu'elles soient éclairées par projection, transparence ou numérique, participent à l'accentuation de la pollution lumineuse sur le territoire nationale.

Les effets d'éblouissement, de désynchronisation des rythmes biologiques, de perturbation des migrations et déplacements nocturnes, de la reproduction ou encore du changement des relations proies-prédateurs sont autant de conséquences sur la vie nocturne de la biodiversité.

L'étude de l'ANPCEN a notamment démontré que la consommation électrique des enseignes lumineuses s'élevait à 2 milliards de kWh[32].



Source : http://risquesenvironnementaux-collectivites.oree.org/le-guide/risques-mon-territoire/sante-environnement/pollution-lumineuse.html

Compte tenu de ces enjeux, la pollution lumineuses a été reconnue notamment pas la loi de 2016 pour la reconquête de la biodiversité. En effet, pour la première fois en 2016, la loi est

[32] https://www.anpcen.fr/docs/20150715084400_1qqwf6_doc172.pdf

venue reconnaitre les paysages nocturnes comme « *patrimoine de la Nation* » et souligne le devoir pour tous de protéger l'environnement nocturne. Déjà en 2010, la loi « Grenelle II » prévoyait la création au sein du livre V, titre VIII du Code de l'environnement d'un nouveau chapitre dénommé « *Prévention des nuisances lumineuses* ».

Le Code de l'environnement a donc mis en place des règles spécifiques dédiées aux publicités et préenseignes lumineuses, notamment l'extinction nocturne. En effet, les publicités lumineuses sont éteintes entre 1 heure et 6 heures, à l'exception de celles installées sur l'emprise des aéroports, de celles supportées par les mobiliers urbains affectés aux services de transport et durant les heures de fonctionnement desdits services, à condition, pour ce qui concerne les publicités numériques, qu'elles soient à images fixes.

La publicité lumineuse respecte des normes techniques fixées par arrêté ministériel[33].
Les dispositions qui suivent ne sont pas applicables aux dispositifs de publicité lumineuse ne supportant que des affiches éclairées par projection ou par transparence, lesquels sont soumis aux dispositions de la publicité non lumineuse citées précédemment.

La publicité numérique, et la publicité autre que celle éclairée par projection ou par transparence, est une sous-catégorie de la publicité lumineuse. Elle est donc soumise aux conditions de surface et de hauteur de la publicité lumineuse, à savoir :

- Surface unitaire maximale ≤ 8 m² ;
- Hauteur maximale au-dessus du niveau du sol ≤ 6 m.

Toutefois, lorsque la consommation électrique du dispositif publicitaire numérique excède les niveaux définis par arrêté ministériel[34], la publicité numérique ne peut avoir une surface unitaire supérieure à 2,1 m² ni s'élever à plus de 3 m au-dessus du niveau du sol.

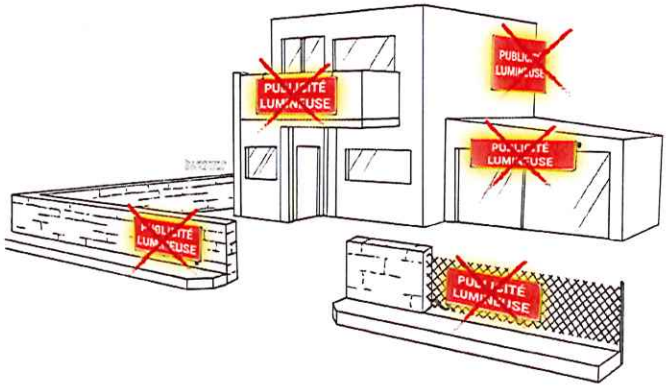
La publicité lumineuse doit être située dans un plan parallèle à celui du mur qui la supporte.

La publicité lumineuse ne peut :

- Recouvrir tout ou partie d'une baie ;
- Dépasser les limites du mur qui la supporte ;
- Être apposée sur un garde-corps de balcon ou balconnet ;
- Être apposée sur une clôture.

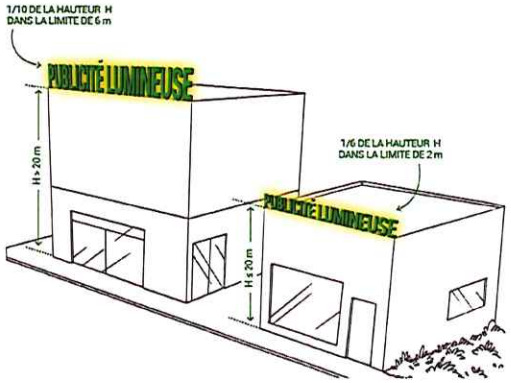
[33] Arrêté ministériel non publié à ce jour
[34] arrêté ministériel non publié à ce jour

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025



Lorsqu'une publicité lumineuse est située sur une toiture ou une terrasse en tenant lieu, elle ne peut être réalisée qu'au moyen de lettres ou signes découpés dissimulant leur fixation sur le support et sans panneaux de fond autres que ceux qui sont strictement nécessaires à la dissimulation des supports de base, sur une toiture ou une terrasse. Dans tous les cas, la hauteur de ces panneaux ne peut excéder 50 cm.

	Hauteur maximale des publicités sur toiture
Hauteur de la façade ≤ 20 m	1/6 de la hauteur de la façade dans la limite de 2m
Hauteur de la façade > 20 m	1/10 de la hauteur de la façade dans la limite de 6m



AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

En l'espèce, la publicité lumineuse est très peu présente sur le territoire de La Roquette-sur-Siagne puisque seulement 1 dispositif est lumineux. Ce dispositif est éclairé par un éclairage numérique.



Publicité numérique, La Roquette-sur-Siagne, avril 2023

Une attention particulière pourra être portée aux dispositifs numériques actuellement en expansion sur le territoire national.

Bilan du diagnostic en matière de publicités et préenseignes :

Dans sa globalité, les paysages de la commune de la Roquette-sur-Siagne sont peu impactés par la pression publicitaire en raison d'un nombre de dispositifs publicitaires relativement limité et d'une grande majorité de dispositifs de petit format. Toutefois, des différences existent sur le territoire en matière de présence de panneaux publicitaires. Le diagnostic a permis de révéler l'avenue de la République comme étant le secteur concentrant le plus grand nombre de panneaux publicitaires sur la commune. C'est notamment le long de cet axe que se trouve les dispositifs publicitaires de grand format et où l'impact paysager des publicités et préenseignes est le plus important.

Un certain nombre de dispositifs publicitaires (27%) sont actuellement non conformes au code de l'environnement principalement en raison de dispositifs situés hors agglomération, sur des clôtures non aveugles ou encore dépassant la surface de 10,5 m² autorisée par le code de l'environnement.

La commune est actuellement peu concernée par les nuisances lumineuses liées à la publicité en raison de la faible présence de dispositifs lumineux et même l'absence de dispositifs numériques. Toutefois, il s'agira d'anticiper les impacts liés aux dispositifs lumineux et notamment numériques. Pour ces derniers, des règles spécifiques pourront être mises en place.

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

2. *Les enjeux en matière d'enseignes*

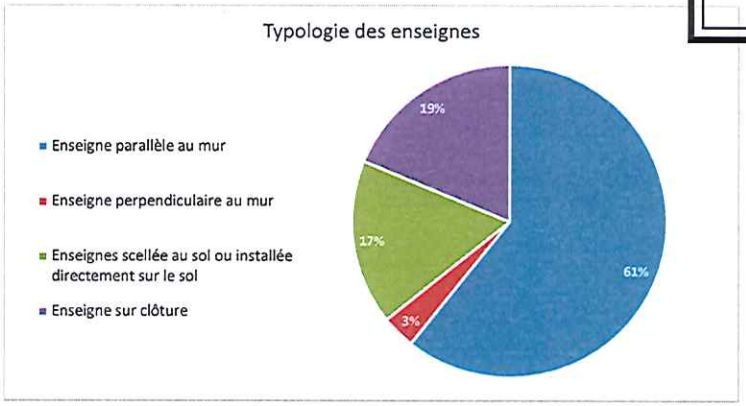
2.1. Généralités

Les enseignes, par leurs implantations et leurs formats, peuvent avoir un impact important sur le paysage. En effet, on observe dans certains lieux des enseignes qui ne s'inscrivent pas dans le cadre paysager les entourant. Cela est aussi bien le cas en zones d'activités qu'en centre-ville ou en secteur où il y a peu d'enseignes.

Un recensement partiel des enseignes a été effectué. Un petit peu plus de 400 enseignes ont été recensées sur la commune.

Dans un premier temps nous aborderons chacune des catégories d'enseignes présente sur le territoire communal de La Roquette-sur-Siagne. Puis, nous verrons que ces différentes enseignes peuvent être lumineuses.

4 grandes catégories d'enseignes sont présentes sur le territoire communal réparties de la manière suivante :

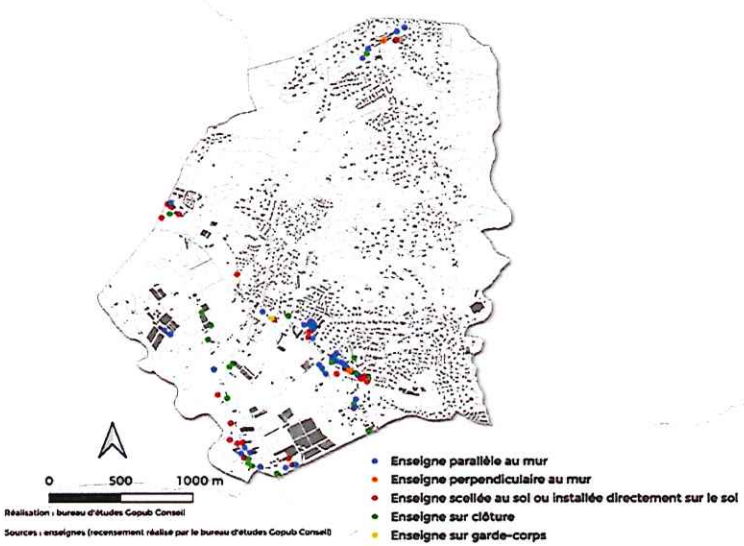


Quel que soit leur typologie, le code de l'environnement impose que les enseignes doivent être :

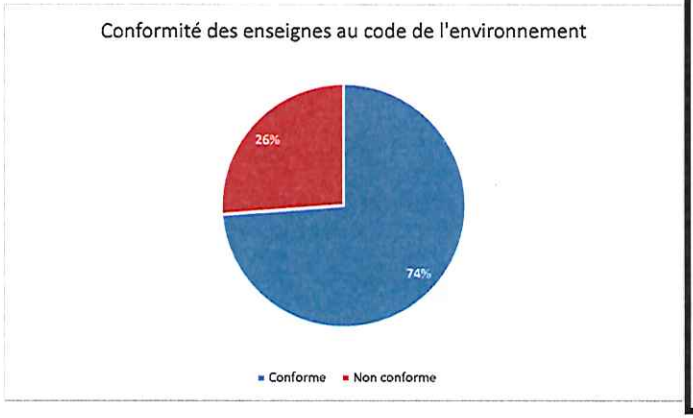
- Constituées par des matériaux durables,
- Maintenues en bon état de propreté, d'entretien, de fonctionnement, par la personne exerçant l'activité qu'elle signale.
- Supprimées par la personne qui exerçait l'activité signalée et les lieux sont remis en état dans les 3 mois de la cessation de cette activité (sauf lorsqu'elle présente un intérêt historique, artistique ou pittoresque).

Compte tenu de la définition des enseignes donnée par le Code de l'environnement, la présence d'activités génère nécessairement une pression liée aux enseignes. On les retrouve donc là où le tissu commercial est dense (zones d'activités, centre-ville, etc.).

Localisation des enseignes sur la commune de La Roquette sur Siagne



Le diagnostic des enseignes a également permis de mettre en avant un certain nombre de dispositifs non conformes au Code de l'environnement.



AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

On constate que 26% des enseignes recensées sont non conformes au Code de l'environnement des enseignes de la commune de La Roquette-sur-Siagne. Certains dispositifs font l'objet de plusieurs infractions.

Les principales infractions constatées sur le territoire concernent des façades commerciales en situation de dépassement du seuil de surface cumulée des enseignes sur façade, des enseignes scellées au sol ou installées directement sur le sol en surnombre ou avec des dimensions dépassant les limitations du code de l'environnement. Ces règles seront précisées dans la suite de ce document. A noter également qu'un certain nombre d'enseignes relevées sont en mauvais d'état d'entretien et de propreté.



Enseignes en mauvais d'entretien, La Roquette-sur-Siagne, avril 2023

2.2. Enseignes parallèles au mur

L'enseigne parallèle au mur se retrouve aussi bien en centre-ville qu'en zones d'activités. Ce type d'enseigne représente la principale typologie d'enseigne. Elles se présentent sous diverses formes : lettres découpées, vitrophanie, sur store- banne, sur panneau de fond ou encore sur des affiches.



Enseignes parallèles au mur de type panneau sur fond, La Roquette-sur-Siagne, avril 2023



Enseignes parallèles au mur de type lettres découpées, La Roquette-sur-Siagne, avril 2023



Enseignes parallèles au mur de type vitrophanie extérieure, La Roquette-sur-Siagne, avril 2023



Enseignes parallèles au mur sur store-banne, La Roquette-sur-Siagne, avril 2023

En matière d'enseignes parallèles au mur, il existe une grande variété de dispositifs en termes de formes, formats et de qualités esthétiques avec parfois des enseignes vieillissantes comme vue précédemment. On peut noter le développement d'enseignes qualitatives dans la nouvelle place commerciale dans le centre du village.



Enseignes parallèles au mur bien intégrées, La Roquette-sur-Siagne, avril 2023

L'enseigne parallèle au mur est globalement l'enseigne posant le moins de problèmes paysagers dès lors qu'elle respecte les règles nationales en vigueur concernant son implantation et sa surface[35]. En effet, ce type d'enseigne doit répondre à des règles d'implantations spécifiques comme :

- Ne pas dépasser les limites de ce mur
- Ne pas constituer par rapport à lui une saillie de plus de 25 cm
- Ne pas dépasser les limites de l'égout du toit.

Un certain nombre d'enseignes relevées dépassent des limites du mur ou de l'égout du toit. Comme dit précédemment, des enseignes parallèles au mur sont également concernées par le dépassement des seuils de surface cumulée des enseignes sur façade (cette règle sera traitée dans la suite de ce document).

[35] La surface cumulée des enseignes

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025



Enseignes parallèles au mur dépassant les limites du mur, La Roquette-sur-Siagne, avril 2023

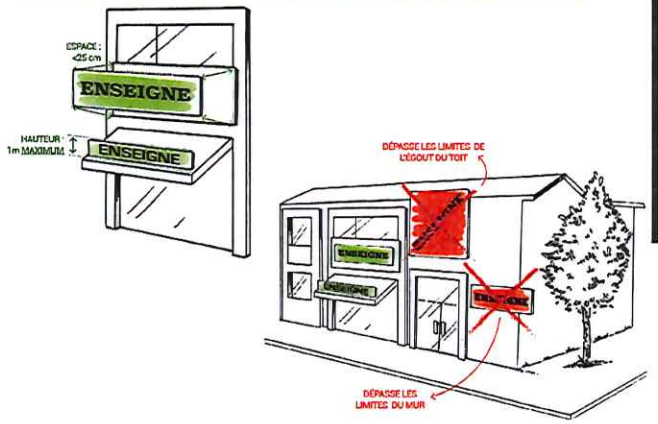
Dans un premier temps, la mise en conformité des dispositifs permettra un premier gain paysager concernant ces enseignes.

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

2.3. Enseignes sur auvent, marquise ou balcon

Sont traitées dans la continuité des enseignes parallèles au mur, les enseignes sur balcon, les enseignes sur auvent ou marquise. Ces enseignes peuvent être installées sur le territoire Si elles respectent les règles suivantes :

- sur un auvent ou une marquise si leur hauteur ne dépasse pas un mètre,
- devant un balconnet ou une baie si elles ne s'élèvent pas au-dessus du garde-corps ou de la barre d'appui du balconnet ou de la baie,
- sur le garde-corps d'un balcon si elles ne dépassent pas les limites de ce garde-corps et si elles ne constituent pas une saillie de plus de 25 cm par rapport à lui.



Généralement peu présentent sur le territoire national et de petite taille, elles viennent malgré tout masquer les éléments décoratifs des balcons ou des façades. Dans la majorité des cas, ces enseignes pourraient être installées sur la façade du bâtiment sans altérer la visibilité de l'activité. Quelques enseignes sur garde-corps de balcon ont été relevées sur la commune de La Roquette-sur-Siagne.



Enseignes sur garde-corps de balcon, La Roquette-sur-Siagne, avril 2023

La faible présence des enseignes sur auvent ou marquise et des enseignes sur balcon pourra faire l'objet d'une interdiction sur tout ou partie du territoire ou à la mise en place de règle locales permettant une meilleure insertion paysagère de ces dispositifs aux bâtiments sur lesquels ils sont installés.

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

2.4. Enseignes perpendiculaires au mur

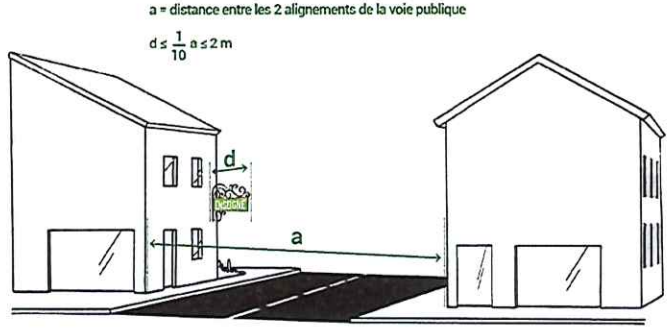
Les enseignes perpendiculaires au mur disposent de surfaces assez faibles comparées aux autres enseignes. On retrouve principalement ces enseignes dans le village ou le long de l'avenue de la République.



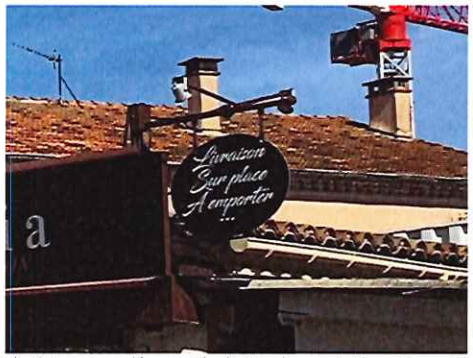
Enseignes perpendiculaires au mur, La Roquette-sur-Siagne, avril 2023

La conformité de ces enseignes est respectée lorsqu'elles :

- Ne dépassent la limite supérieure de ce mur,
- Ne sont pas apposées devant une fenêtre ou un balcon,
- Ne constituent par rapport au mur, une saillie supérieure au dixième de la distance séparant les deux alignements de la voie publique, sauf si des règlements de voirie plus restrictifs en disposent autrement (dans tous les cas, cette saillie ne peut excéder 2 m).



Les enseignes perpendiculaires sont peu concernées par des infractions, on relève de rares cas d'enseigne dépassant les limites du mur.



Enseigne perpendiculaire au mur dépassant les limites du mur, La Roquette-sur-Siagne, avril 2023

Globalement, il n'y a peu de problématiques paysagères avec ce type d'enseignes. Les principaux problèmes paysagers peuvent être leur nombre excessif ou des dimensions excessives mais le territoire est peu concerné par ces cas de figure. On relève quelques devantures accueillant plusieurs enseignes perpendiculaires au mur mais dans la grande majorité des cas, il existe une enseigne de ce type par activité.

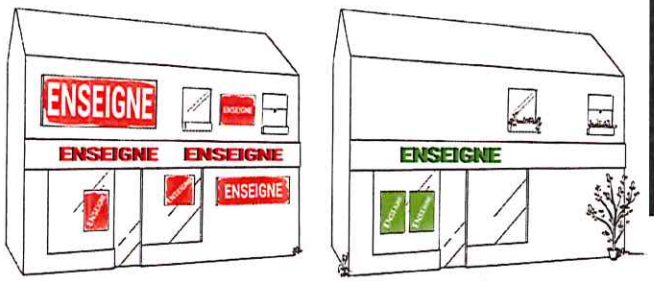
Le futur RLP pourra mettre en place des règles privilégiant une bonne intégration de ces enseignes vis-à-vis de la façade d'activité. Le nombre d'enseignes, leur taille, saillie, ou encore hauteur peuvent être règlementer dans le cadre d'un RLP, pour préserver le territoire de l'impact de ces enseignes.

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

2.5. La surface cumulée des enseignes

Cette règle nationale permet de maitriser la surface allouée aux enseignes vis-à-vis du format de la façade commerciale de l'activité. Ainsi, les enseignes apposées sur une façade commerciale d'un établissement ne peuvent avoir une surface cumulée[36] excédant 15 % de la surface de cette façade. Toutefois, cette surface peut être portée à 25 % lorsque la façade commerciale de l'établissement est inférieure à 50 m².

Dans le cas de cette règle, les baies commerciales sont comprises dans le calcul de la surface de référence. Les publicités qui sont apposées dans les baies commerciales ainsi que les auvents et les marquises ne sont pas décomptées dans le calcul de la surface autorisée.



On rencontre plusieurs façades saturées d'enseignes sur le territoire. Cette règle est d'autant plus stricte pour les commerces à faible façade commerciale (ex : centre historique). Cette règle nationale est apparue dans le cadre de la « grennelisation » des règles applicables à la publicité extérieure. Cela représente l'une des principales infractions en matière d'enseignes sur la commune de La Roquette-sur-Siagne.



Devanture commerciale dépassant à priori le seuil de surface cumulée d'enseignes sur façade, La Roquette-sur-Siagne, avril 2023

[36] Cette règle ne s'applique pas aux activités culturelles de spectacles vivants, de spectacles cinématographiques ou d'enseignement et d'exposition d'arts plastiques



Devanture commerciale dépassant à priori le seuil de surface cumulée d'enseignes sur façade, La Roquette-sur-Siagne, avril 2023

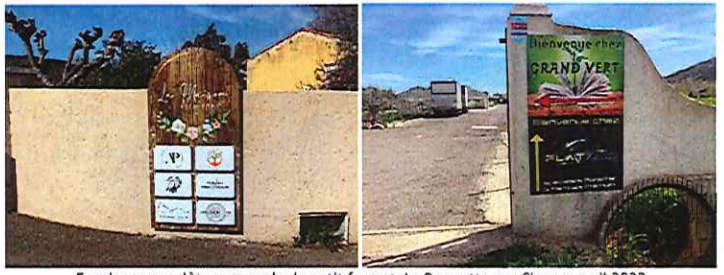
2.6. Enseigne sur clôture

Les enseignes sur clôture représentent la deuxième catégorie d'enseignes la plus recensée sur le territoire. On retrouve ces enseignes majoritairement dans les zones artisanales de la commune mais également le long de l'avenue de la République. Elles se présentent principalement sous forme de bâches ou pancartes accrochées à des clôtures non aveugles (grillages par exemple). Pour autant leur impact, du fait de leur nombre et/ou de leur surface peut être particulièrement important. En matière de formats, on retrouve majoritairement des dispositifs de format réduit puisque 60% des dispositifs recensés mesurent moins de 2 m². Toutefois, on retrouve quelques dispositifs de grand format avec des surfaces pouvant aller jusqu'à 12 m². Dans certain cas, les activités possèdent plusieurs enseignes sur clôture.

En raison de leur nombre et/ou de leur surface peut être particulièrement important notamment en raison de la surenchère d'enseignes qu'elles peuvent créer. En effet, elles viennent s'ajouter à l'impact paysager engendré par les autres typologies de dispositifs. Dans certains cas, le message du dispositif peut être redondant avec celui d'une enseigne sur façade ou scellée au sol.



Enseignes sur clôture non aveugle de petit format, La Roquette-sur-Siagne, avril 2023



Enseignes sur clôture aveugle de petit format, La Roquette-sur-Siagne, avril 2023

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025



Enseigne sur clôture aveugle de grand format, La Roquette-sur-Siagne, avril 2023



Enseignes sur clôture non aveugle de grand format, La Roquette-sur-Siagne, avril 2023



Enseignes sur clôture aveugle de grand format, La Roquette-sur-Siagne, avril 2023

Le Code de l'environnement n'encadre pas ce type de dispositifs. L'élaboration du RLP sera l'occasion de mettre en place des règles locales afin de maîtriser le développement de ces dispositifs.

Des règles de limitation en nombre ou en format pourront être instaurées afin de réduire les principaux impacts paysagers. Cela permettra de mieux maitriser leur implantation et de mettre en place des règles plus appropriées aux caractéristiques de ces enseignes et une meilleure insertion dans leur environnement.

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

2.7. Enseignes scellées au sol ou installées directement sur le sol

Les enseignes scellées au sol ou installées directement sur le sol est une catégorie d'enseignes également très présente sur le territoire. Leur localisation est équivalente aux enseignes sur clôture avec une présence en zone artisanale et le long de l'avenue de la République. Elles participent à la saturation du paysage. En effet, elles ont un impact paysager particulièrement important de par leur implantation, leur nombre et leur surface. Cet impact est souvent du même ordre que les dispositifs publicitaires scellés au sol ou installés directement sur le sol du fait de l'utilisation de même support (panneau « *4 par 3* ») ce qui est notamment le cas le long de l'avenue de la République. Ces similitudes entretiennent la confusion entre publicités et enseignes. Parmi ces enseignes, les catégories les plus répandues sont les drapeaux, les mâts, les totems ou encore les panneaux « *4 par 3* ». Des enseignes de ce type sont également présentes en centre-ville principalement sous la forme de chevalets.



Enseignes scellées au sol de type « panneau », La Roquette-sur-Siagne, avril 2023



Enseignes scellées au sol de type « totem », La Roquette-sur-Siagne, avril 2023

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025



Enseigne scellée au sol de type « mât », La Roquette-sur-Siagne, avril 2023



Enseignes scellées au sol de type « drapeau », La Roquette-sur-Siagne, avril 2023



Enseignes scellées au sol le long de l'avenue de la République, La Roquette-sur-Siagne, avril 2023

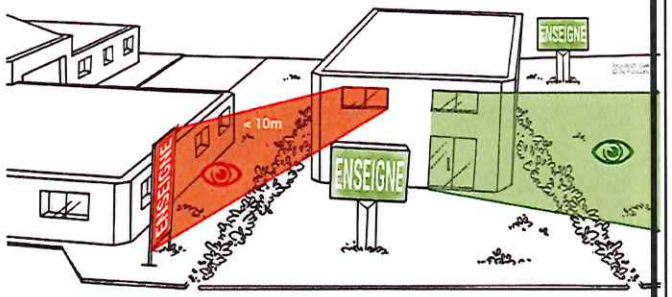
On retrouve également sur le territoire des exemples d'enseignes scellées au sol signalant plusieurs activités notamment lorsqu'elles partagent une même unité foncière. Ces dispositifs regroupant plusieurs activités ont un intérêt paysager car ils permettent de réduire le nombre de dispositifs installés et ainsi réduire leur impact paysager.



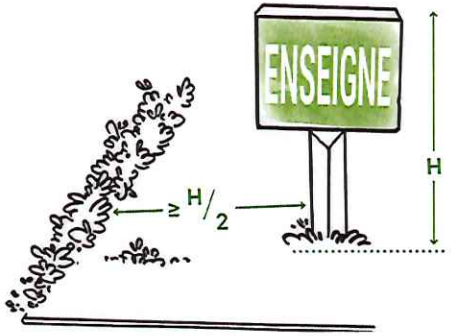
Enseigne scellée au sol de type « totem » regroupant la signalisation de plusieurs activités, La Roquette-sur-Siagne, avril 2023

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

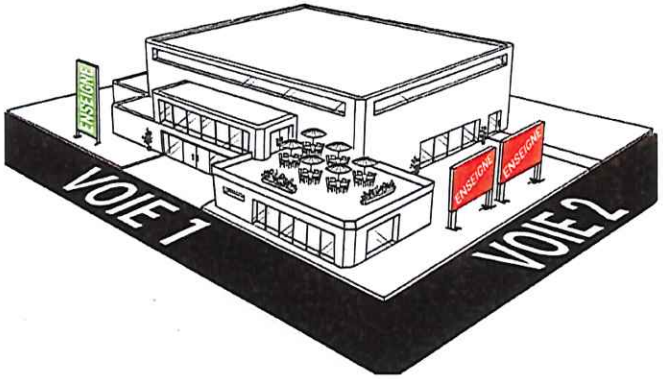
Comme pour les publicités et préenseignes de même type, les enseignes scellées au sol ou installées directement sur le sol doivent respecter certaines règles d'implantations. Les enseignes de plus de 1m², scellées au sol ou installées directement sur le sol, ne peuvent être placées à moins de 10 m d'une baie d'un immeuble situé sur un fonds voisin lorsqu'elles se trouvent en avant du plan du mur contenant cette baie.



Ces enseignes ne doivent pas être implantées à une distance inférieure à la moitié de leur hauteur au-dessus du niveau du sol d'une limite séparative de propriété. Elles peuvent cependant être accolées dos à dos si elles signalent des activités s'exerçant sur deux fonds voisins et si elles sont de mêmes dimensions.



Les enseignes de plus de 1 m² scellées au sol ou installées directement sur le sol sont limitées en nombre à un dispositif placé le long de chacune des voies ouvertes à la circulation publique bordant l'immeuble où est exercée l'activité signalée.

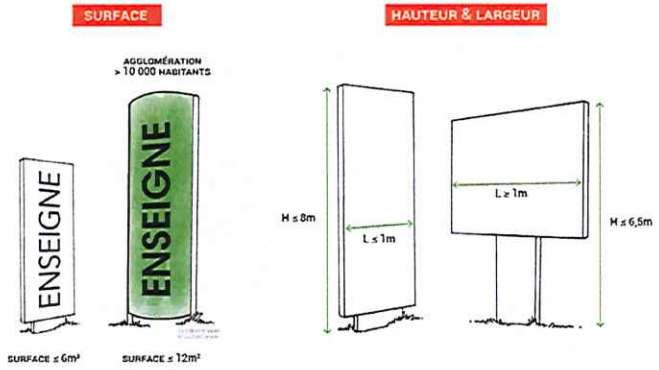


La surface unitaire maximale des enseignes de plus de 1 m², scellées au sol ou installées directement sur le sol est de 6 m². Elle est portée à 10,5 m² dans les agglomérations de plus de 10 000 habitants.

La commune de la Roquette-sur-Siagne comptant moins de 10 000 habitants, la surface y est donc limitée à 6 m² par le code de l'environnement.

Ces enseignes ne peuvent dépasser :

- 6,50 m de haut lorsqu'elles ont 1 m ou plus de large,
- 8 m de haut lorsqu'elles ont moins de 1 m de large.



AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

En matière de format, on relève une présence de dispositifs aux surfaces variées. 38% des dispositifs recensés sont de petit format avec une surface de moins de 2 m². A l'inverse, 20% des dispositifs recensés ont une surface supérieure à 6 m², dépassant ainsi la limitation imposée par le code de l'environnement. Ces derniers dispositifs, vont avoir un impact paysager important dans leur environnement.



Enseigne scellée au sol d'une surface supérieure à 6 m² », La Roquette-sur-Siagne, avril 2023

En plus, des dispositifs dépassant une surface de 6 m², on relève plusieurs enseignes scellées au sol ou installées directement sur le sol ne respectant pas la règle du nombre d'enseignes scellées au sol par voie bordant une activité donnée. Ce nombre est limité à une seule. Cela représente l'une des principales infractions recensées sur la commune. On recense également quelques enseignes scellées au sol ne respectant pas l'implantation à la moitié de sa hauteur d'une limite séparative de propriété (H/2).



Enseignes scellées au sol, La Roquette-sur-Siagne, avril 2023



Enseignes installées directement sur le sol, La Roquette-sur-Siagne, avril 2023

Ces enseignes particulièrement impactantes pour le paysage pourront faire l'objet d'une règlementation locale spécifiques en vue de réduire leur impact. Il pourra s'agir de limiter leur surface et/ou leur nombre. Par ailleurs, le RLP pourra instituer des règles locales dédiées aux enseignes inférieures ou égales à 1 mètre carré scellées au sol ou installées directement sur le sol ne faisant actuellement l'objet d'aucune règlementation nationale.



Enseignes inférieures ou égales à 1 mètre carré installées directement sur le sol, La Roquette-sur-Siagne, avril 2023.

ATTENTION : Pour être qualifiées d'enseignes ces dispositifs doivent être installés sur l'unité foncière de l'activité, sinon, il s'agit de publicité ou préenseigne. Cette règle ne s'applique pas lorsque l'activité dispose d'une autorisation d'occupation du domaine public, dans ce cas, on considère le dispositif comme étant une enseigne (ex : porte-menu sur une terrasse de restaurant).

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

2.8. Enseignes sur toiture ou terrasse en tenant lieu

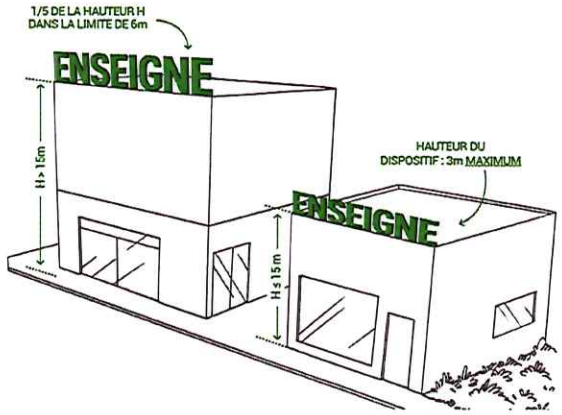
Aucune enseigne sur toiture ou terrasse en tenant lieu n'a été recensé sur le territoire.

Toutefois, une attention particulière pourra être portée à cette catégorie de dispositifs afin de préserver le cadre de vie en raison de l'impact paysager important que ces enseignes peuvent occasionner. Ce type de dispositif peut également présenter un risque élevé du fait d'une importante prise au vent.

Du fait leur format et leurs caractéristiques d'implantation, ces enseignes sont soumises à des règles spécifiques. Lorsque les activités qu'elles signalent sont exercées dans la moitié ou moins de la moitié du bâtiment qui les supporte, leur installation est régie par les prescriptions applicables, dans les lieux considérés, aux dispositifs publicitaires sur toiture ou sur terrasse en tenant lieu.

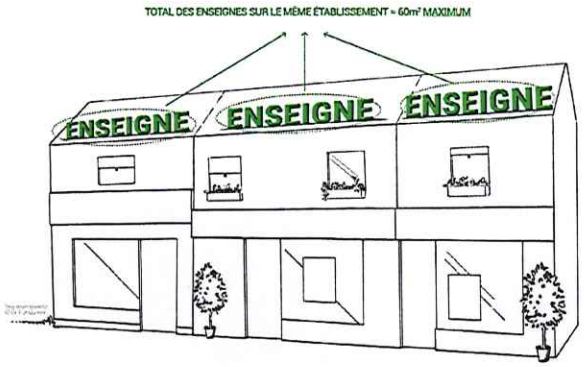
Dans le cas contraire, ces enseignes doivent être réalisées au moyen de lettres ou de signes découpés dissimulant leur fixation et sans panneaux de fond autres que ceux nécessaires à la dissimulation des supports de base. Ces panneaux ne peuvent pas dépasser 0,50 m de haut.

	Hauteur maximale des enseignes sur toiture
Hauteur de la façade ≤ 15 m	3 m
Hauteur de la façade > 15 m	1/5 de la hauteur de la façade dans la limite de 6 m



Surface cumulée[37] des enseignes sur toiture d'un même établissement ≤ 60 m²

[37] Cette règle ne s'applique pas aux établissements de spectacles vivants, cinématographiques ou d'enseignement et d'exposition d'arts plastiques



Le futur RLP pourra proposer de réduire la taille de ces enseignes, voire de les interdire sur tout ou partie du territoire.

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

2.9. Enseignes lumineuses

Ces enseignes ont un impact équivalent aux publicités et préenseignes de même type[38].

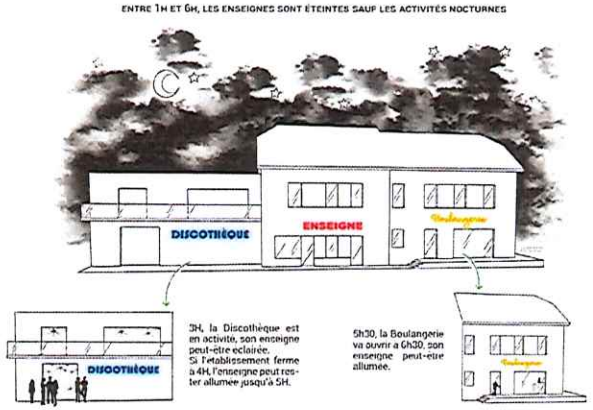
Une enseigne lumineuse est une enseigne à la réalisation de laquelle participe une source lumineuse spécialement prévue à cet effet.

Ces enseignes satisfont à des normes techniques fixées par arrêté ministériel[39].

Elles sont éteintes[40] entre 1 heure et 6 heures, lorsque l'activité signalée a cessé. Lorsqu'une activité cesse ou commence entre minuit et 7 heures du matin, les enseignes sont éteintes au plus tard une heure après la cessation d'activité de l'établissement et peuvent être allumées une heure avant la reprise de cette activité.

Les enseignes clignotantes sont interdites, à l'exception des enseignes de pharmacie ou de tout autre service d'urgence.

La loi du 22 aout 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets[41] permet désormais aux collectivités par le biais d'un RLP de règlementer les publicités et les enseignes lumineuses situées à l'intérieur des vitrines ou des baies d'un local à usage commercial et visibles depuis une voie ouverte à la circulation publique.



[38] Publicités / préenseignes lumineuses
[39] arrêté non publié à ce jour
[40] l'article R581-59 prévoit qu'il peut être dérogé à cette obligation d'extinction lors d'événements exceptionnels définis par arrêté municipal ou préfectoral
[41] Article 18 de la loi n°2021-1104 du 22 aout 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

Le recensement a permis de mettre en avant les enseignes selon qu'elles étaient lumineuses ou non. L'article R.581-59 du code de l'environnement définit l'enseigne lumineuse comme « *toute enseigne à la réalisation de laquelle participe une source lumineuse spécialement prévue à cet effet* ». Les enseignes lumineuses peuvent par exemple être en lettres découpées néons, rétro-éclairées par des LED, éclairées par projection ou transparence, numériques, etc. Sur le territoire communal, 8% des enseignes sont lumineuses.

Les éclairages les plus utilisés sont les spots et les rames éclairées pour l'éclairage par projection.



Enseignes éclairées par projection (par spot et par rampe d'éclairage), La Roquette-sur-Siagne, avril 2023

Quelques enseignes numériques ont été relevées sur le territoire communal signalant principalement des pharmacies par l'intermédiaire de croix lumineuses. Il s'agit donc d'enseigne avec un format restreint avec un impact mesuré sur le paysage et l'environnement.



Enseignes numériques, La Roquette-sur-Siagne, avril 2023

Les enseignes numériques constituent une sous-catégorie des enseignes lumineuses qui repose sur l'utilisation d'un écran. Elles peuvent être de trois sortes : images animées, images fixes et vidéos.

A noter qu'au moins une enseigne numérique apposée à l'intérieur d'une vitrine d'activités a été recensée. Ces dispositifs en plein essor sur le territoire national pourront faire l'objet de règles spécifiques afin de les encadrer comme le permet désormais la loi Climat.



Enseigne numérique apposée à l'intérieur d'une vitrine, La Roquette-sur-Siagne, avril 2023

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

2.10. Enseignes et préenseignes temporaires

Sont considérées comme enseignes ou préenseignes temporaires :
1° Les enseignes ou préenseignes qui signalent des manifestations exceptionnelles à caractère culturel ou touristique ou des opérations exceptionnelles de moins de trois mois ;
2° Les enseignes ou préenseignes installées pour plus de trois mois lorsqu'elles signalent des travaux publics ou des opérations immobilières de lotissement, construction, réhabilitation, location et vente ainsi que les enseignes installées pour plus de trois mois lorsqu'elles signalent la location ou la vente de fonds de commerce.

Elles peuvent être installées 3 semaines avant le début de la manifestation ou de l'opération qu'elles signalent et doivent être retirées 1 semaine au plus tard après la fin de la manifestation ou de l'opération.

Les enseignes temporaires sont soumises « *partiellement*[42] » à la règlementation des enseignes « *permanentes* » présentées précédemment, notamment :

- Les enseignes temporaires doivent être maintenues en bon état de propreté, d'entretien et, le cas échéant, de fonctionnement, par la personne exerçant l'activité qu'elle signale.
- Les enseignes temporaires lumineuses sont éteintes[43] entre 1 heure et 6 heures, lorsque l'activité signalée a cessé. Lorsqu'une activité cesse ou commence entre minuit et 7 heures du matin, les enseignes temporaires sont éteintes au plus tard une heure après la cessation d'activité de l'établissement et peuvent être allumées une heure avant la reprise de cette activité. Les enseignes temporaires lumineuses satisfont à des normes techniques fixées par arrêté ministériel[44].

Enfin, en fonction de leur typologie, les enseignes temporaires doivent respecter les règles suivantes :

Les enseignes temporaires apposées à plat sur un mur ou parallèlement à un mur
- Saillie ≤ 25 cm ;
- Ne doit pas dépasser les limites du mur support ;
- Ne doit pas dépasser les limites de l'égout du toit.

Les enseignes temporaires perpendiculaires au mur
- Ne doit pas dépasser la limite supérieure du mur support ;
- Saillie ≤ 1/10ème de la distance séparant deux alignements de la voie publique dans la limite de 2 m.

Les enseignes temporaires installées sur toiture ou sur terrasse en tenant lieu
- Surface totale ≤ 60 m²

42 Cf. d. les règles du Code de l'environnement en matière d'enseignes et préenseignes temporaires (p.29) du I. Droit applicable sur le territoire en matière de publicité extérieure du présent rapport
43 il peut être dérogé à cette interdiction lors d'événements exceptionnels par arrêté municipal ou préfectoral
44 arrêté non publié à ce jour

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

Les enseignes temporaires de plus de 1 mètre carré, scellées au sol ou installées directement sur le sol
- Une seule placée le long de chacune des voies ouvertes à la circulation publique bordant l'activité ;
- Règles du H/2 et des 10 m des baies voisines ;
- Surface ≤ 10,5 m² (si 2° alinéa).

Ces enseignes temporaires se présentent la plupart du temps sous forme d'enseignes sur une clôture non aveugle, d'enseigne scellée au sol ou installée directement sur le sol ou d'enseigne parallèle au mur pour des opérations immobilières ou la promotion de locaux vacants. Elles peuvent posséder de grand format et ainsi avoir un fort impact sur le paysage.



Enseignes temporaires sur les opérations immobilières, La Roquette-sur-Siagne, avril 2023



Enseignes temporaires sur les opérations immobilières, La Roquette-sur-Siagne, avril 2023

Le futur RLP pourra mettre en place des règles locales pour limiter l'impact de ces dispositifs sur le territoire.

Bilan du diagnostic des enseignes :

Le recensement effectué sur la commune de La Roquette-sur-Siagne a permis de révéler une variété d'enseignes que ce soit en termes de format et d'esthétisme. L'avenue de la République et les zones artisanales de la commune concentrent les principales enseignes de grand format du territoire parfois présentent en nombre important. Certaines enseignes apparaissent vieillissantes et en mauvais état d'entretien et de propreté. A l'inverse, on observe de nouvelles enseignes qualitatives comme au niveau du nouveau centre commerciale dans le village.

26% des enseignes recensées sont non conformes au code de l'environnement. Les principales infractions concernent le dépassement du seuil des surfaces cumulées des enseignes sur façade, le dépassement des limites du mur ou de l'égout du toit des enseignes parallèles au mur, la présence de plus d'une enseigne scellée au sol ou installée directement de plus d'un mètre carré par voie bordant une activité ou encore des enseignes en mauvais état d'entretien ou de propreté. La mise conformité permettra un premier gain paysager qui pourra être accentué par la mise en place du RLP.

La notion de luminosité est plus présente pour les enseignes que les publicités avec notamment un certain nombre d'enseignes lumineuses éclairées par différents biais principalement éclairés par projection (spot ou rampe d'éclairage). A noter qu'en matière d'enseignes quelques dispositifs numériques ont été relevés, il s'agit essentiellement de croix de pharmacie. Une enseigne numérique apposée à l'intérieur d'une vitrine a également été relevée. Dans le cadre de la mise en place du RLP, ces dispositifs pourront être traités de manière spécifique afin d'anticiper leur développement et leur nuisance.

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

III. Orientations et objectifs de la collectivité en matière de publicité extérieure

1. Les objectifs

Par une délibération n°9.1 2023/19, la commune a fixé les objectifs suivants pour préserver son territoire :

- Prendre en compte les évolutions du cadre législatif et règlementaire notamment la loi portant l'engagement national pour l'environnement (ENE) dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010 et la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite « Loi climat et résilience » du 22 aout 2021;
- Veiller à la qualité paysagère des entrées de ville de La Roquette-sur-Siagne et le long de l'avenue de la République principal axe traversant la commune et le long duquel se concentre un grand nombre de commerces.
- Règlementer les panneaux de publicités, de préenseignes et d'enseignes en adéquation avec les enjeux du territoire ;
- Améliorer la qualité paysagère des dispositifs publicitaires et des enseignes en zones d'activités ;
- Concilier la protection du cadre de vie et les besoins des activités de la commune;
- Préserver le cadre paysager naturel et bâti de La Roquette-sur-Siagne et ainsi agir sur le cadre de vie des habitants ;
- Agir sur la pollution lumineuse et la consommation d'énergie liées aux publicités, pré-enseignes et enseignes lumineuses notamment en prenant en considération les nouveautés technologiques comme les dispositifs numériques.

2. Les orientations

Afin de remplir ces objectifs, la commune a retenu les orientations suivantes :

Orientation n°1 :
Réduire les formats des panneaux publicitaires sur la commune afin de préserver le cadre de vie et les paysages de la commune

La commune n'étant soumise à aucune protection patrimoniale, il est actuellement autorisé de la publicité d'un format de 12 m² sur l'ensemble de l'agglomération de La Roquette-sur-Siagne y compris en secteur résidentielle. Dans le cadre du RLP, un cadre règlementaire plus stricte sera apporté afin de veiller à la préservation du cadre de vie des riverains et mettre en place une règlementation adaptée aux secteurs à dominante résidentielle notamment. Cela permettra de maintenir un impact paysager limité de la publicité.

Orientation n°2 :
Encadrer la publicité apposée sur mobilier urbain en privilégiant des dispositifs de petit format avec un impact paysager limité

La publicité sur mobilier urbain sera encadrée en tenant compte de la réalité du parc existant et des enjeux de préservation du cadre de vie au même titre que la publicité sur domaine privé.

Orientation n°3 :
Traiter de manière spécifique l'avenue de la République principale axe structurant de la commune tout en y maîtrisant l'impact des panneaux publicitaires

En tant que principal axe structurant de la commune, l'avenue de la République concentre une grande part des dispositifs publicitaires comme révélé par le diagnostic. Les dispositifs de grand format se trouvent essentiellement le long de cet axe. La règlementation dans ce secteur vise à concilier enjeux de visibilité économique et de préservation des paysages.

Orientation n°4 : `
Réduire l'impact des dispositifs publicitaires et enseignes lumineux y compris numériques afin de réaliser des économies d'énergies et diminuer la pollution lumineuse.

Afin de préserver le cadre de vie et de réaliser des économies d'énergies, il s'agira notamment d'élargir la plage d'extinction nocturne aux horaires peu nécessaires. Certaines formes de lumineux jugés plus impactants pourront être encadrées plus strictement notamment pour le cas des dispositifs numériques. Les dispositifs lumineux à l'intérieur des vitrines comme les écrans numériques en pleine expansion pourront faire l'objet de règles spécifiques afin de maîtriser leur développement.

Orientation n°5 :
Améliorer l'insertion paysagère des enseignes sur la commune et tour particulièrement le long de l'avenue de la République et en zones d'activités et artisanales

Dans l'optique d'éviter une surenchère d'enseignes dans certains secteurs, un encadrement sera apporté afin de réduire le nombre et le format des dispositifs tout en permettant la bonne visibilité des activités.

Orientation n°6 :
Agir sur la bonne intégration architecturale des enseignes en interdisant certaines formes d'enseignes (sur balcon, auvent, toiture)

Il est question d'interdire certaines formes d'enseignes peu esthétiques et peu présentes sur le territoire afin de privilégier des poses d'enseignes mieux intégrées.

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

IV. Justification des choix retenus

1. Les choix retenus en matière de publicités et préenseignes

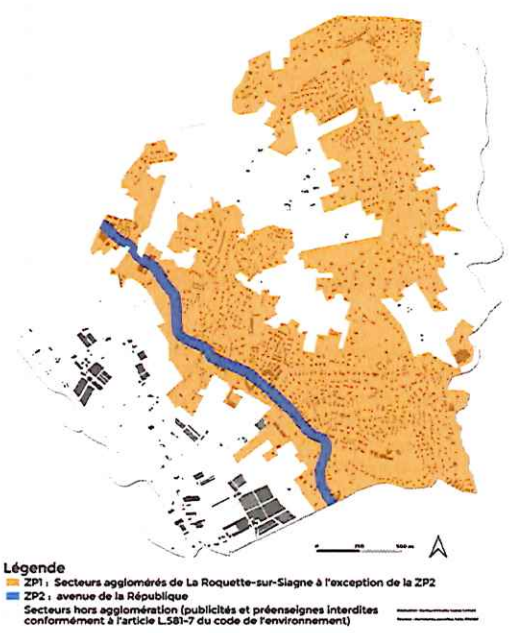
Le zonage :

En ce qui concerne le zonage des publicités et pré-enseignes, la commune de La Roquette-sur-Siagne a fait le choix de mettre en place 2 zones de publicité :

- La zone de publicité n°1 (ZP1) couvre l'ensemble de l'agglomération de La Roquette-sur-Siagne à l'exception de l'avenue de La République.
- La zone de publicité n°2 (ZP2) couvre l'avenue de la République sur une bande de 30 mètres à partir du centre de la voie.

Les secteurs en blanc correspondent aux espaces situés hors agglomération dans lesquels les publicités et les préenseignes sont interdites conformément au code de l'environnement.

RLP de La Roquette-sur-Siagne
Zonage de publicité



AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

Ce zonage reprend l'architecture du RLP de 1992 qui distinguait l'avenue de la République du reste du territoire permettant ainsi une certaine continuité règlementaire. Il permet d'adapter la règlementation de la publicité extérieure aux réalités territoriales et aux enjeux de la commune.

La zone publicité n°1 couvre la quasi-totalité des secteurs agglomérés de la commune. Il s'agit principalement de secteurs à dominante résidentielle nécessitant donc une vigilance particulière pour préserver le cadre de vie des habitants de cette zone correspondant à la grande majorité de la population de la commune.

La zone de publicité n°2 couvre l'avenue de la République, un secteur plus mixte que le reste de la commune avec à la fois des activités économiques et des commerces ainsi que des habitations. Cet axe est traité différemment du reste du territoire afin de prendre en compte les enjeux de visibilité de cette avenue en raison de sa forte fréquentation. Il est toutefois recherché de limiter l'impact paysager des dispositifs publicitaires afin de concilier visibilité des activités économiques et préservation du cadre de vie et des paysages.

La zone de publicité n°1 :

En raison de l'intérêt de préserver le cadre de vie des riverains, cette zone fait l'objet de restriction notamment en autorisant uniquement des dispositifs de petit format.

Dans un premier temps, la publicité apposée à titre accessoire sur mobilier urbain est autorisée en ZP1. Il s'agit notamment de la publicité sur les abris-bus, de la publicité sur mât porte-affiche et de la publicité sur mobilier urbain d'information locale ou générale (appelé communément « sucette »). Les mobiliers urbains de type sucette sont limités à une surface de 2 m² afin de privilégier des dispositifs de petit format avec un impact paysager limité. Cette autorisation permet de prendre en compte l'existant puisque le diagnostic a révélé la présence de publicités apposées sur mobilier urbain (sur abris-bus, sucette, mât porte-affiche) d'un format de 2 m² en ZP1. Ces dispositifs permettent à la commune de réaliser de la communication locale et générale dans le but de répondre aux besoins des administrés.

Les dispositifs publicitaires scellées au sol et les dispositifs publicitaires sur mur ou clôture sont également autorisés en ZP1. Au même titre que les publicités sur mobilier urbain, ces dispositifs sont autorisés avec une surface limitée à 2,5 m² afin de restreindre leur impact paysager dans ces secteurs à dominante résidentielle. Cette limitation revient à diviser par 4 le format autorisé actuellement sur le territoire par le code de l'environnement dans cette zone (surface de 10,5 m² autorisée par le code de l'environnement) permettant ainsi de préserver le cadre de vie et les paysages dans ces secteurs. Cette limitation est d'autant plus nécessaire car la commune n'est pas couverte par des périmètres de protections patrimoniales comme les abords des monuments historiques dans lesquelles les publicités et les préenseignes sont interdites par le code de l'environnement. Afin de compléter la protection du cadre de vie dans cette zone, une règle de densité publicitaire est également

mise en place. Sur les unités foncières avec un linéaire de moins de 35 mètres (le linéaire correspond au côté d'une unité foncière bordé par une voie ouverte à la circulation publique), les dispositifs publicitaires scellées au sol, sur mur ou sur clôture sont interdits. Sur les unités foncières avec un linéaire de plus de 35 mètres, il est autorisé un dispositif publicitaire. Il est donc autorisé soit un dispositif publicitaire scellé au sol soit un dispositif publicitaire sur mur ou clôture. Cette règle de densité publicitaire permet d'éviter une multiplication des publicités et préenseignes en ZP1 et ainsi préserver d'une accumulation de dispositifs dans une même vue paysagère notamment dans le cas d'une succession de petites unités foncières. En secteur résidentiel, les petites unités foncières sont nombreuses nécessitant ainsi d'encadrer la densité publicitaire.

La publicité numérique est interdite en ZP1 afin de préserver le cadre de vie des habitants de ces secteurs à dominante résidentielle des nuisances lumineuses générées par ces dispositifs.

La zone de publicité n°2 :

Afin de répondre à la forte fréquentation qui caractérise l'avenue de La République ainsi que la fonctionnalité plus mixte de ce secteur avec la présence de nombreuses activités commerciales, des règles adaptées sont mises en place dans ce secteur afin de concilier visibilité des activités économiques et préservation du cadre de vie et des paysages.

La publicité apposée sur mobilier urbain est autorisée dans cette zone. La différence avec la ZP1 réside dans l'autorisation de mobilier urbain de type « sucette » d'une surface de 4,7 m². La commune souhaite pouvoir bénéficier de la possibilité de disposer de ces dispositifs pour réaliser de la communication locale ou à caractère générale pour répondre aux besoins des administrés.

Les dispositifs publicitaires scellées au sol et les dispositifs publicitaires sur mur ou clôture sont autorisés avec une surface de 4,7 m². La commune de La Roquette-sur-Siagne a fait le choix de réduire la surface autorisée pour les dispositifs publicitaires afin de mieux adapter les panneaux publicitaires aux paysages et aux caractéristiques de la commune. En effet, la commune compte un peu plus de 5000 habitants et ne possède pas de zones commerciales de grande envergure avec donc une ambiance paysagère plus proche d'un village que d'un grand pôle urbain. Les panneaux publicitaires d'un format réduit sont donc plus adaptés afin de répondre au caractère de village de la commune. A noter que la surface de 4,7 m2 correspond au format maximum autorisé par le code de l'environnement dans les agglomérations de moins de 10 000 habitants n'appartenant pas à une unité urbaine de plus de 100 000 habitants, des communes avec des caractéristiques de village se rapprochant donc de celles de La Roquette-sur-Siagne. De plus, l'avenue de La République est le principal axe structurant traversant la commune et donc également les principales entrées de ville. C'est le long de cet axe que se trouve les panneaux publicitaires de grand format concentrant donc les principaux impacts paysagers de la publicité sur le territoire communal. La qualité paysagère de l'avenue de La République est donc primordiale pour l'image de la commune de La Roquette-sur-Siagne. C'est donc également dans ce sens que les élus ont fait le choix de réduire la surface autorisée pour les publicités et préenseignes en ZP2. Cette surface autorisée est donc en cohérence avec le format des publicités apposées sur mobilier urbain de type

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

« sucette ». Toujours dans cette optique de limiter l'impact paysager de ces dispositifs publicitaires scellés au sol, sur mur ou clôture, une règle de densité publicitaire est mise en place en ZP2, Il s'agit de la même règle qu'en ZP1. Sur les unités foncières avec un linéaire de plus de 35 mètres, il est autorisé un dispositif publicitaire. Il est donc autorisé soit un dispositif publicitaire scellé au sol soit un dispositif publicitaire sur mur ou clôture. Sur les unités foncières avec un linéaire inférieur à 35 mètres, les publicités et préenseignes sont donc interdites. Cela va ainsi permettre d'éviter une multiplication des dispositifs publicitaires le long de l'avenue de la République pour ainsi concilier la visibilité des activités économiques et la préservation du cadre de vie et des paysages de cet axe.

La publicité numérique est autorisée uniquement en ZP2 avec une surface limitée à 2 m² et une hauteur au sol limitée à 4 mètres. Ce format restreint permet de limiter et réduire les nuisances occasionnées par ces dispositifs sur le cadre de vie des habitants de La Roquette-sur-Siagne.

Plage d'extinction des publicités lumineuses :

Toujours dans cette optique de réduire les nuisances lumineuses, la commune a fait le choix d'élargir la plage d'extinction nocturne des publicités lumineuses de 23h00 à 6h (contre 1h-6h dans le code de l'environnement) dans les 2 zones de publicité. Cela permet également de réaliser des économies d'énergie.

2. Les choix retenus en matière d'enseignes

Le zonage :

En matière d'enseignes, la commune a fait le choix de mettre en place une règlementation unique s'appliquant à l'ensemble du territoire communal afin de permettre une harmonisation de la règlementation et répondant aux enjeux de visibilité des activités et de préservation du cadre de vie et des paysages de la commune.

Les règles en matière d'enseignes :

Les enseignes sur façade font l'objet de règles locales. Dans un premier temps, les enseignes sont interdites sur les auvents, les marquises, les garde-corps de balcon ou balconnet afin de ne pas masquer ces éléments architecturaux d'une façade. La pose de l'enseigne directement sur la façade est donc privilégiée. Les enseignes parallèles au mur ne doivent pas dépasser l'appui des fenêtres du 1er étage si l'activité s'exerce uniquement en rez-de-chaussée. Cela permet de contenir la pose des enseignes à la façade commerciale de l'activité et limiter des implantations aux étages des façades . Les enseignes perpendiculaires au mur sont limitées en nombre à une enseigne par voie bordant l'activité afin d'éviter leur multiplication qui peuvent amener une présence paysagère non négligeable. Les enseignes perpendiculaires sont limitées en dimensions à une saillie de 1 mètre et à une hauteur de 1 mètre afin de privilégier des dispositifs de petit format adapter notamment en centre-ville et dans des secteurs mixtes où se trouvent principalement les enseignes perpendiculaires au mur.

Les enseignes scellées au sol ou installées directement sur le sol sont limitées à une surface de 4 m² et à une hauteur au sol de 4 m. Cela permet d'encadrer ces dispositifs en les autorisant avec un format réduit. Cette limitation permet donc de favoriser des dispositifs avec un impact paysager limité notamment dans la zone d'activité et le long de l'avenue de la République où se situent les dispositifs de plus grand format. Lorsque plusieurs établissements s'exercent sur une même unité foncière, il est imposé que ces activités se signalent sur le même support scellé au sol ou installé directement sur le sol afin d'éviter la multiplication des enseignes de ce type sur une même unité foncière. Afin de tenir compte de la signalisation de plusieurs activités sur ce support, les enseignes scellées au sol ou installées directement sur le sol regroupant plusieurs enseignes sont autorisées avec une surface pouvant atteindre 6 m² et une hauteur au sol de 6 mètres. Des totems « mutualisés » regroupant plusieurs activités sont déjà présents sur la commune. Enfin, les enseignes scellées au sol ou installées directement sur le sol de moins d'1 m² sont limitées en nombre à un dispositif par voie bordant l'activité afin d'éviter leur multiplication. Pour rappel, lorsque ces enseignes mesurent plus d'1 m², elles sont déjà limitées à une par voie bordant l'activité par le code de l'environnement.

Les enseignes sur clôture (aveugles ou non aveugles) sont limitées à une surface de 2 m² et à un dispositif par voie bordant l'activité. Ces règles locales permettent de maîtriser l'impact

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

paysager de ces dispositifs en évitant leur multiplication et en interdisant les dispositifs de grand format. De plus, les enseignes sur clôture ne peuvent être cumulables avec une enseigne scellée au sol ou installée directement sur le sol de plus d'1 m² afin d'éviter une surenchère de dispositifs sur un même établissement.

Les enseignes sur toiture ou terrasse en tenant lieu sont interdites sur la commune en raison de leur impact potentiellement impactant pour les paysages en raison de leur visibilité depuis des vues lointaines. Celles-ci sont actuellement absentes du territoire y compris dans la zone d'activités où des implantations d'enseignes directement sur la façade, scellées au sol et sur clôture permettent la bonne visibilité des activités. Au niveau de la zone d'activités (secteurs dans lesquels ce type d'enseignes est plus fréquent comparé aux autres secteurs), celle-ci étant située dans une vallée bordée par deux côteaux, l'impact de ces dispositifs pourraient donc être importants depuis des vues lointaines.

Afin de limiter leurs nuisances lumineuses sur le cadre de vie des habitants de la commune, les enseignes numériques sont interdites exceptées si elles signalent des services dont les pharmacies, les totems de station-essence affichant les prix des carburants et si elles sont situées en ZP2 (avenue de la République). Cette autorisation des enseignes numériques en ZP2 s'explique par le souhait d'appliquer une règlementation similaire entre publicité et enseigne numérique (pour rappel, la publicité numérique est autorisée uniquement en ZP2). Au même titre que les publicités numériques, les enseignes numériques sont limitées à une surface de 2 m² afin de restreindre leurs nuisances lumineuses en autorisant uniquement des dispositifs de petit format. A noter que les totems de station-service sont exemptés de cette limitation en surface, ce sont donc les dimensions s'appliquant aux dispositifs non numériques qui vont s'appliquer à ces dispositifs afin de répondre aux obligations d'affichage des prix des carburants.

Afin d'assurer une cohérence, les enseignes lumineuses sont soumises à la même plage d'extinction que les publicités lumineuses à savoir 23h00 – 6h. A noter que cette plage d'extinction s'applique seulement aux activités qui ont cessé. Un établissement encore ouvert durant la plage d'extinction peut conserver ses enseignes lumineuses allumées jusqu'à une heure après la fermeture de l'activité et peut les allumer une heure avant l'ouverture.

Publicité et enseigne lumineuse à l'intérieur des vitrines :

La commune de La Roquette-sur-Siagne a saisi l'opportunité donnée par la loi climat et résilience du 22 aout 2021 permettant aux collectivités d'encadrer les publicités et les enseignes lumineuses à l'intérieur des vitrines dans la cadre de la mise en place d'un RLP ou RLPi. Cela concerne notamment les écrans numériques apposés à l'intérieur des vitrines en pleine expansion sur le territoire national y compris sur la commune de La Roquette-sur-Siagne. Ces dispositifs sont donc soumis à la même plage d'extinction nocturne que les autres

publicités et enseignes lumineuses à savoir 23h00 – 6h (aucune plage d'extinction imposée par la règlementation nationale).

Afin de limiter la pollution lumineuse et l'impact sur le cadre de vie de ces dispositifs numériques, la commune souhaite restreindre les enseignes et publicités numériques à l'intérieur des vitrines à une surface cumulée d'1 m² par établissement. Cela permet de maîtriser leur développement et d'autoriser des dispositifs avec un impact moindre.

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

Mairie de La Roquette-sur-Siagne,
630 Chemin de la Commune, 06550 La Roquette-sur-Siagne

Document élaboré en partenariat avec **le bureau d'études GoPub Conseil**

GoPub Conseil, 5 rue des Frères Lumières, 56000 Vannes

AR Prefecture

006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

Département des Alpes Maritimes

Commune de La Roquette-sur-Siagne

REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE

Tome 2 : partie règlementaire

PRESCRIT EN CONSEIL MUNICIPAL LE 30 MARS 2023

ARRETE EN CONSEIL MUNICIPAL LE 22 FEVRIER 2024

ENQUETE PUBLIQUE DU 5 NOVEMBRE 2024 AU 20 NOVEMBRE 2024

APPROUVE EN CONSEIL MUNICIPAL LE 27 FEVRIER 2025

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

Sommaire

Champ d'application et zonage 4
Application et portée du règlement 4
Zonage 4

PARTIE I : PUBLICITES ET PREENSEIGNES ***5***

Dispositions générales applicables aux publicités et aux préenseignes **6**
Article P0.1 - Interdiction 6
Article P0.2 - Hauteur au sol maximale 6
Article P0.3 - Densité 6
Article P0.4 - Extinction nocturne 6
Article P0.5 – Préenseigne temporaire 6

Dispositions applicables aux publicités et aux préenseignes en ZP1 **7**
Article P1.1 – Dispositif publicitaire scellé au sol ou installé directement sur le sol 7
Article P1.2 – Publicité apposée sur un mur aveugle et clôture aveugle 7
Article P1.3 – Publicité supportée à titre accessoire par le mobilier urbain 7
Article P1.4 – Publicité lumineuse et publicité numérique 7
Article P1.5 - Densité 7

Dispositions applicables aux publicités et aux préenseignes en ZP2 **9**
Article P2.1 – Dispositif publicitaire scellé au sol ou installé directement sur le sol 9
Article P2.2 – Publicité apposée sur un mur aveugle et clôture aveugle 9
Article P2.3 – Publicité supportée à titre accessoire par le mobilier urbain 9
Article P2.4 – Publicité lumineuse et publicité numérique 9
Article P2.5 - Densité 9

PARTIE II : ENSEIGNES ***11***

Dispositions applicables aux enseignes **12**
Article E0.1 - Interdiction 12
Article E0.2 - Esthétique 12
Article E0.3 – Enseignes parallèles au mur 12
Article E0.4 – Enseignes perpendiculaires à un mur 12
Article E0.5 – Enseignes de plus de 1 mètre carré scellées au sol ou installées directement sur le sol 13
Article E0.6 – Enseignes de moins de 1 mètre carré scellées au sol ou installées directement sur le sol 13
Article E0.7 – Enseignes sur murs de clôture ou sur clôtures aveugles ou non 14
Article E0.8 – Enseignes numériques 14
Article E0.9 – Extinction nocturne 14
Article E0.10 – Enseignes temporaires signalant des manifestations exceptionnelles à caractère culturel ou touristique ou des opérations exceptionnelles de moins de trois mois 15
Article E0.11 – Enseignes temporaires installées pour plus de trois mois signalant des travaux publics ou des opérations immobilières de lotissement, construction, réhabilitation, location et vente ainsi que la location ou la vente de fonds de commerce 15

PARTIE III : PUBLICITES, ENSEIGNES ET PREENSEIGNES LUMINEUSES SITUEES A L'INTERIEUR DES VITRINES OU DES BAIES D'UN LOCAL A USAGE COMMERCIAL ***16***

AR Prefecture

006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

Dispositions générales applicables aux publicités, enseignes et préenseignes lumineuses situées à l'intérieur des vitrines ou des baies d'un local à usage commercial **17**

Article I1 – Extinction nocturne 17

Article I2 – Surface maximale 17

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

Champ d'application et zonage

Application et portée du règlement

Le présent règlement vient adapter les dispositions nationales applicables à la publicité, aux préenseignes et aux enseignes, visibles de toute voie ouverte à la circulation publique et présentes sur le territoire de la Roquette-sur-Siagne.

Les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas à la publicité, aux enseignes et aux préenseignes situées à l'intérieur d'un local, sauf si l'utilisation de celui-ci est principalement celle d'un support de publicité. Néanmoins lorsque de tels dispositifs sont lumineux et situés à l'intérieur des vitrines ou des baies d'un local à usage commercial, des règles s'y appliqueront.

Les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas aux dispositifs réservés à l'affichage d'opinion et à la publicité relative aux activités des associations sans but lucratif.

Les dispositions du code de l'environnement qui ne sont pas expressément modifiées par le présent règlement restent applicables de plein droit.

Sur le territoire de la commune de La Roquette-sur-Siagne s'appliquent des dispositions générales, applicables en toute zone, et des dispositions particulières, applicables seulement dans une zone de publicité donnée.

Zonage

2 zones de publicité sont instituées sur le territoire de la commune de La Roquette-sur-Siagne :

La zone de publicité n°1 (ZP1) couvre l'ensemble de l'agglomération de La Roquette-sur-Siagne à l'exception de l'avenue de La République.

La zone de publicité n°2 (ZP2) couvre l'avenue de la République sur une bande de 30 mètres à partir du centre de la voie.

Les enseignes font l'objet d'un zonage unique s'appliquant sur l'ensemble de la commune.

Ces zones sont délimitées sur les documents graphiques.

AR Prefecture

006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

PARTIE I : PUBLICITES ET PREENSEIGNES

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

Dispositions générales applicables aux publicités et aux préenseignes

Ces dispositions sont applicables dans l'ensemble des parties agglomérées des différentes zones de publicité.

Article P0.1 - Interdiction

La publicité est interdite :

- Sur toiture ou terrasse en tenant lieu ;
- Sur bâche de chantier et bâche publicitaire conformément à l'article R.581-53 du code de l'environnement.

Article P0.2 - Hauteur au sol maximale

La hauteur des dispositifs se calcule par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit du dispositif.

Article P0.3 - Densité

Les règles de densité publicitaire stipulées à l'article R.581-25 du code de l'environnement s'appliquent dans toutes les zones de publicité sauf mention contraire dans le présent règlement. Conformément à l'article R.581-25 du code de l'environnement, la règle de densité publicitaire ne s'applique pas à la publicité apposée à titre accessoire sur le mobilier urbain.

Pour le calcul de la densité publicitaire, est pris en compte la somme des côtés de l'unité foncière bordant une voie ouverte à la circulation. Les longueurs sont cumulées entre-elles.

Article P0.4 - Extinction nocturne

Les publicités et préenseignes lumineuses y compris numériques sont éteintes entre 23 heures et 6 heures.

Les publicités et préenseignes lumineuses supportées par le mobilier urbain sont soumises à l'extinction nocturne entre 23 heures et 6 heures. Par exception, cette disposition ne s'applique pas à la publicité supportée à titre accessoire par les abris destinés au public durant le temps de service des lignes de transport public qui les desservent.

Article P0.5 – Préenseigne temporaire

Les préenseignes temporaires sont soumises aux mêmes règles que les publicités et préénseignes permanentes selon leur zone et leur typologie.

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

Dispositions applicables aux publicités et aux préenseignes en ZP1

Ces dispositions sont applicables uniquement dans la zone de publicité n°1.

Article P1.1 – Dispositif publicitaire scellé au sol ou installé directement sur le sol

Les dispositifs publicitaires scellés au sol ou installés directement sur le sol sont autorisés si leur surface n'excède pas 2,5 mètres carrés et si leur hauteur au sol n'excède pas 6 mètres.

Article P1.2 – Publicité apposée sur un mur aveugle et clôture aveugle

Les publicités apposées sur un mur aveugle ou une clôture aveugle sont autorisées si leur surface n'excède pas 2,5 mètres carrés et si leur hauteur au sol n'excède pas 6 mètres.

Article P1.3 – Publicité supportée à titre accessoire par le mobilier urbain

La publicité supportée à titre accessoire par le mobilier urbain est admise dans les conditions fixées aux articles R.581-42 à 46 du code de l'environnement.

La publicité supportée à titre accessoire par le mobilier urbain mentionnée à l'article R.581-47 du code de l'environnement est autorisée si sa surface unitaire n'excède pas 2 mètres carrés.

Article P1.4 – Publicité lumineuse et publicité numérique

La publicité numérique est interdite y compris lorsqu'elle est apposée à titre accessoire sur mobilier urbain.

Article P1.5 - Densité

La règle de densité concerne :

- les publicités apposées sur un mur aveugle ou clôture aveugle ;

- Les dispositifs publicitaires scellés au sol ou installés directement sur le sol.

Sur une unité foncière disposant d'un côté bordant une voie ouverte à la circulation publique d'une longueur inférieure à 35 mètres de linéaires, les publicités apposées sur un mur aveugle ou clôture aveugle et les dispositifs publicitaires scellés au sol ou installés directement sur le sol sont interdits.

Sur une unité foncière disposant d'un côté bordant une voie ouverte à la circulation publique d'une longueur supérieure ou égale à 35 mètres de linéaires, il peut être installé :

- Soit une publicité apposée sur un mur aveugle ou clôture aveugle ;

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

- Soit un dispositif publicitaire scellé au sol ou installé directement sur le sol.

La règle de densité mentionnée dans ce présent article s'applique identiquement sur le domaine public au droit des unités foncières dont le côté bordant une voie ouverte à la circulation publique.



AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

Dispositions applicables aux publicités et aux préenseignes en ZP2

Ces dispositions sont applicables uniquement dans la zone de publicité n°2.

Article P2.1 – Dispositif publicitaire scellé au sol ou installé directement sur le sol

Les dispositifs publicitaires scellés au sol ou installés directement sur le sol sont autorisés si leur surface n'excède pas 4,7 mètres carrés et si leur hauteur au sol n'excède pas 6 mètres.

Article P2.2 – Publicité apposée sur un mur aveugle et clôture aveugle

Les publicités apposées sur un mur aveugle ou une clôture aveugle sont autorisées si leur surface n'excède pas 4,7 mètres carrés et si leur hauteur au sol n'excède pas 6 mètres.

Article P2.3 – Publicité supportée à titre accessoire par le mobilier urbain

La publicité supportée à titre accessoire par le mobilier urbain est admise dans les conditions fixées aux articles R.581-42 à 46 du code de l'environnement.

La publicité supportée à titre accessoire par le mobilier urbain mentionnée à l'article R.581-47 du code de l'environnement est autorisée si sa surface unitaire n'excède pas 4,7 mètres carrés.

Article P2.4 – Publicité lumineuse et publicité numérique

La publicité numérique est autorisée si sa surface n'excède pas 2 mètres carrés et si sa hauteur au sol n'excède pas 4 mètres.

La publicité numérique apposée à titre accessoire sur mobilier urbain est interdite.

Article P2.5 - Densité

La règle de densité concerne :

- les publicités apposées sur un mur aveugle ou clôture aveugle ;

- Les dispositifs publicitaires scellés au sol ou installés directement sur le sol.

Sur une unité foncière disposant d'un côté bordant une voie ouverte à la circulation publique d'une longueur inférieure à 35 mètres de linéaires, les publicités apposées sur un mur aveugle ou clôture aveugle et les dispositifs publicitaires scellés au sol ou installés directement sur le sol sont interdits.

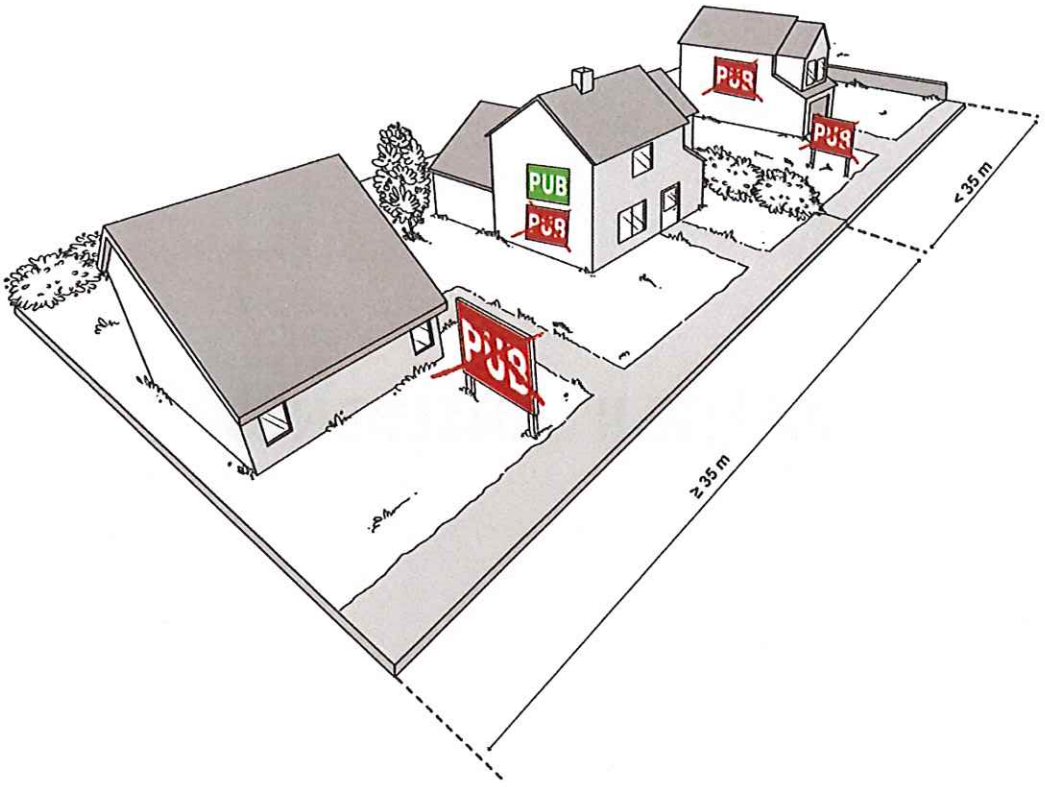
Sur une unité foncière disposant d'un côté bordant une voie ouverte à la circulation publique d'une longueur supérieure ou égale à 35 mètres de linéaires, il peut être installé :

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

- Soit une publicité apposée sur un mur aveugle ou clôture aveugle ;

- Soit un dispositif publicitaire scellé au sol ou installé directement sur le sol.

La règle de densité mentionnée dans ce présent article s'applique identiquement sur le domaine public au droit des unités foncières dont le côté bordant une voie ouverte à la circulation publique.



AR Prefecture

006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

PARTIE II : ENSEIGNES

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

Dispositions applicables aux enseignes

Les dispositions du présent titre sont applicables sur l'intégralité du territoire communal, y compris hors agglomération.

Article E0.1 - Interdiction

Les enseignes, y compris temporaires, sont interdites sur :

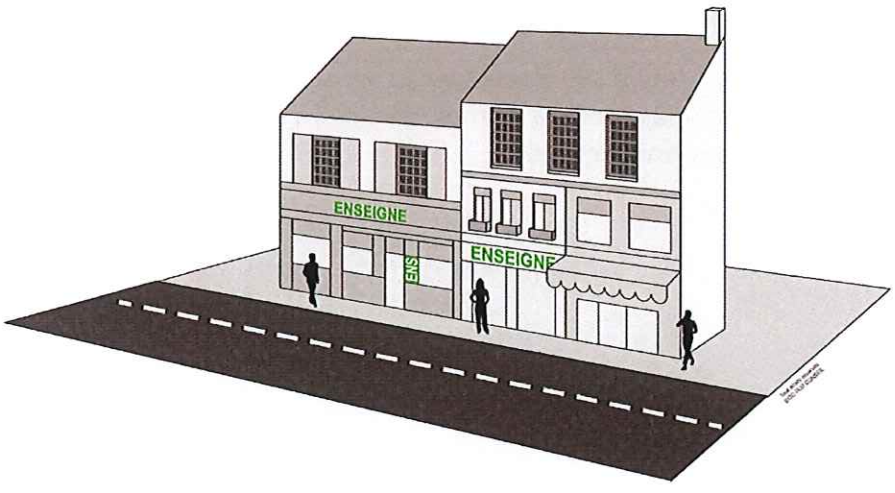
- les arbres et les plantations ;
- les auvents ou marquises ;
- les garde-corps de balcon ou balconnet ;
- les toitures ou terrasses en tenant lieu.

Article E0.2 - Esthétique

Tout occupant d'un local commercial visible depuis la rue ou, à défaut d'occupant, tout propriétaire doit veiller à ce que l'aspect extérieur de ce local ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants notamment en s'assurant, lorsque l'activité signalée a cessé, que l'enseigne soit supprimée et que les lieux soient remis en état dans les trois mois de la cessation de cette activité.

Article E0.3 – Enseignes parallèles au mur

Les enseignes parallèles ne doivent pas dépasser l'appui des fenêtres du 1er étage si l'activité s'exerce uniquement en rez-de-chaussée

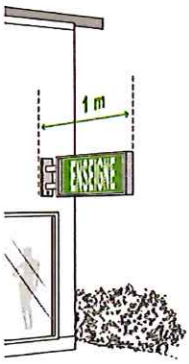


Article E0.4 – Enseignes perpendiculaires à un mur

Les enseignes perpendiculaires sont limitées en nombre à 1 par voie bordant l'activité.

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

L'enseigne perpendiculaire ne doit pas constituer par rapport au mur une saillie supérieure au dixième de la distance séparant les deux alignements de la voie publique. Dans tous les cas, cette saillie ne peut excéder 1 mètre.



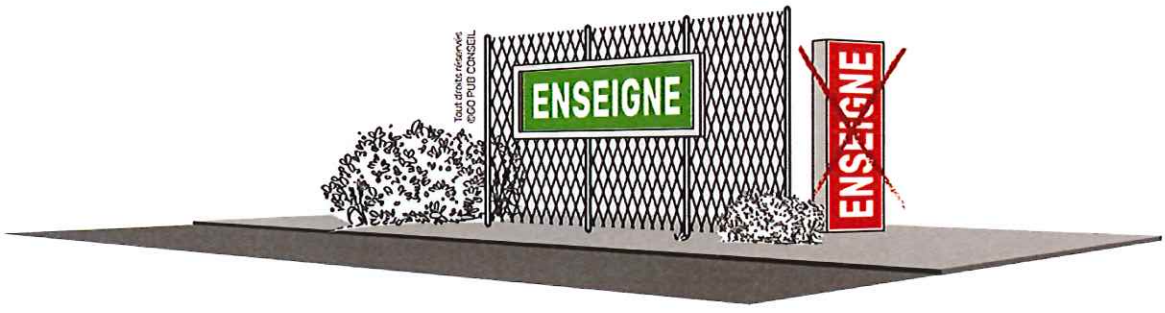
Les dimensions d'une enseigne perpendiculaire ne peuvent excéder une hauteur d'un mètre.

Article E0.5 – Enseignes de plus de 1 mètre carré scellées au sol ou installées directement sur le sol

Les enseignes de plus de 1 mètre carré scellées au sol ou installées directement sur le sol ne peuvent avoir une surface unitaire excédant 4 mètres carrés, ni s'élever à plus de 4 mètres au-dessus du niveau du sol.

Lorsque plusieurs établissements sont situés sur une même unité foncière, les enseignes doivent être regroupées sur une seule et unique enseigne scellée au sol ou installée directement sur le sol. Par dérogation à l'alinéa précédent, les enseignes scellées au sol ou installées directement sur le sol signalant plusieurs établissements sont autorisées avec une surface ne pouvant excéder 6 mètres carrés, ni s'élever à plus de 6 mètres au-dessus du niveau du sol.

Les enseignes de plus de 1 mètre carré scellées au sol ou installées directement sur le sol ne sont pas cumulables avec une enseigne sur murs de clôture ou sur clôtures aveugles ou non le long d'une même voie bordant l'activité.



Article E0.6 – Enseignes de moins de 1 mètre carré scellées au sol ou installées directement sur le sol

Les enseignes de moins de 1 mètre carré scellées au sol ou installées directement sur le sol sont limitées en nombre à 1 dispositif placé le long de chacune des voies ouvertes à la circulation publique bordant l'immeuble où est exercée l'activité signalée.

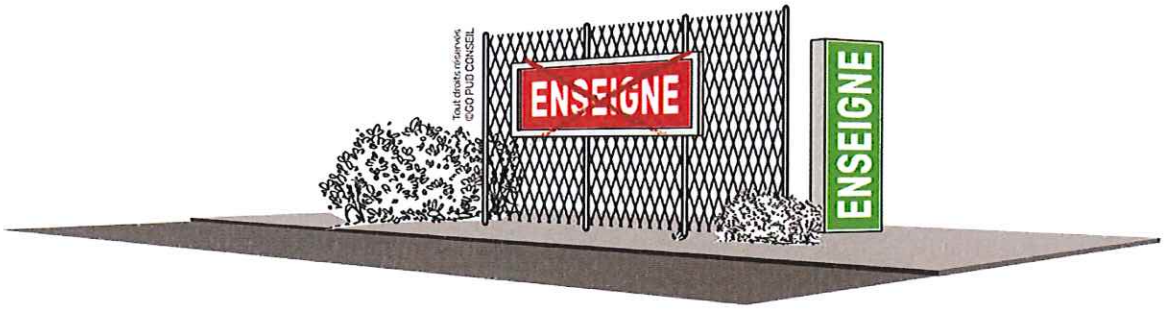
AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

L'enseigne de moins de 1 mètre carré scellée au sol ou installée directement sur le sol, ne peut s'élever à plus de 4 mètres au-dessus du niveau du sol

Article E0.7 – Enseignes sur murs de clôture ou sur clôtures aveugles ou non

Les enseignes sur murs de clôture et sur clôtures aveugles ou non sont limitées en nombre à un dispositif par voie bordant l'activité. Elles ne peuvent excéder une surface de 2 mètres carrées.

Les enseignes sur murs de clôture et sur clôtures aveugles ou non ne sont pas cumulables avec une enseigne scellée au sol ou installée directement sur le sol de plus de 1 mètre carré le long d'une même voie bordant l'activité.



Article E0.8 – Enseignes numériques

Les enseignes numériques sont interdites, excepté :

- Si elles signalent des services d'urgence dont les pharmacies ;
- Pour les totems de station-essence affichant les prix des carburants ;
- Si elles sont situées en ZP2

Lorsqu'elles sont autorisées, les enseignes numériques sont limitées à un seul dispositif par établissement, la surface de l'enseigne numérique ne peut excéder une surface de 2 mètres carrés. Par dérogation à cet alinéa, les totems des stations-essence affichant les prix des carburants sont soumis aux règles s'appliquant aux dispositifs non numériques.

Article E0.9 – Extinction nocturne

Les enseignes lumineuses sont éteintes entre 23 heures et 6 heures, lorsque l'activité signalée a cessé.

Lorsqu'une activité cesse ou commence entre 22 heures et 7 heures du matin, les enseignes sont éteintes au plus tard une heure après la cessation d'activité de l'établissement et peuvent être allumées une heure avant la reprise de cette activité.

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

Article E0.10 – Enseignes temporaires signalant des manifestations exceptionnelles à caractère culturel ou touristique ou des opérations exceptionnelles de moins de trois mois

Les enseignes temporaires signalant des manifestations exceptionnelles à caractère culturel ou touristique ou des opérations exceptionnelles de moins de trois mois sont soumises aux mêmes règles s'appliquant aux enseignes permanentes selon leur type et leur zone.

Article E0.11 – Enseignes temporaires installées pour plus de trois mois signalant des travaux publics ou des opérations immobilières de lotissement, construction, réhabilitation, location et vente ainsi que la location ou la vente de fonds de commerce

Les enseignes temporaires installées pour plus de trois mois signalant des travaux publics ou des opérations immobilières de lotissement, construction, réhabilitation, location et vente ainsi que la location ou la vente de fonds de commerce ne peuvent excéder une surface de 8 mètres carrés.

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

PARTIE III : PUBLICITES, ENSEIGNES ET PREENSEIGNES LUMINEUSES SITUEES A L'INTERIEUR DES VITRINES OU DES BAIES D'UN LOCAL A USAGE COMMERCIAL

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

Dispositions générales applicables aux publicités, enseignes et préenseignes lumineuses situées à l'intérieur des vitrines ou des baies d'un local à usage commercial

Les dispositions du présent titre sont applicables sur l'intégralité du territoire communal de La Roquette-sur-Siagne, y compris hors agglomération.

Article I1 – Extinction nocturne

Les publicités et préenseignes lumineuses situées à l'intérieur des vitrines ou des baies d'un local à usage commercial qui n'est pas principalement utilisé comme un support de publicité et destinées à être visibles d'une voie ouverte à la circulation publique sont éteintes entre 23 heures et 6 heures.

Les enseignes lumineuses situées à l'intérieur des vitrines ou des baies d'un local à usage commercial qui n'est pas principalement utilisé comme un support de publicité et destinées à être visibles d'une voie ouverte à la circulation publique sont éteintes entre 23 heures et 6 heures, lorsque l'activité signalée a cessé. Lorsqu'une activité cesse ou commence entre 22 heures et 7 heures du matin, les enseignes lumineuses situées à l'intérieur des vitrines ou des baies d'un local à usage commercial qui n'est pas principalement utilisé comme un support de publicité et destinées à être visibles d'une voie ouverte à la circulation publique sont éteintes au plus tard une heure après la cessation d'activité de l'établissement et peuvent être allumées une heure avant la reprise de cette activité.

Article I2 – Surface maximale

Les publicités, enseignes et préenseignes numériques situées à l'intérieur des vitrines ou des baies d'un local à usage commercial qui n'est pas principalement utilisé comme un support de publicité et destinées à être visibles d'une voie ouverte à la circulation publique sont limitées à une surface cumulée d'un mètre carré par établissement.

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

Mairie de la Roquette-sur-Siagne, 630 chemin de la commune

Document élaboré en partenariat avec **le bureau d'études GoPub Conseil**

GoPub Conseil, 5 rue des Frères Lumières, 56000 Vannes

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

Département de Alpes Maritimes

Commune de La Roquette-sur-Siagne

REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE

Tome 3 : Annexes

PRESCRIT EN CONSEIL MUNICIPAL LE 30 MARS 2023

ARRETE EN CONSEIL MUNICIPAL LE 22 FEVRIER 2024

ENQUETE PUBLIQUE DU 5 NOVEMBRE 2024 AU 20 NOVEMBRE 2024

APPROUVE EN CONSEIL MUNICIPAL LE 27 FEVRIER 2025

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

Sommaire

Lexique 3
Arrêté et plan fixant les limites de l'agglomération 5
Plan de zonage du Règlement Local de Publicité 7
Tableau récapitulatif des règles 8

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

Lexique

Une **agglomération** est un espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis rapprochés et dont l'entrée et la sortie sont signalées par des panneaux placés à cet effet le long de la route qui le traverse ou qui le borde.

Un **auvent** est une avancée en matériaux durs, en général à un seul pan, en saillie sur un mur, au-dessus d'une ouverture ou d'une devanture.

Une **bâche de chantier** est une bâche comportant de la publicité, installée sur des échafaudages nécessaires à la réalisation de travaux.

Une **bâche publicitaire** est une bâche comportant de la publicité, autre qu'une bâche de chantier.

Une **clôture** désigne toute construction destinée à séparer deux propriétés ou deux parties d'une même propriété quels que soient les matériaux dont elle est constituée. Le terme clôture désigne donc également les murs de clôture.

Une **clôture aveugle** est une clôture pleine, ne comportant pas de parties ajourées.

Une **clôture non aveugle** est constituée d'une grille ou claire-voie avec ou sans soubassement.

Une **enseigne** est une inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce.

Une **enseigne lumineuse** est une enseigne à la réalisation de laquelle participe une source lumineuse spécialement prévue à cet effet.

Une **enseigne numérique** est une sous-catégorie des enseignes lumineuses qui repose sur l'utilisation d'un écran. Elle peut être de trois sortes : images animées, images fixes et vidéos.

Une **enseigne temporaire** est une enseigne signalant des manifestations exceptionnelles à caractère culturel ou touristique ou des opérations exceptionnelles de moins de trois mois. Sont également considérées comme enseignes temporaires, les enseignes installées pour plus de trois mois lorsqu'elles signalent des travaux publics ou des opérations immobilières de lotissement, construction, réhabilitation, location et vente ainsi que les enseignes installées pour plus de trois mois lorsqu'elles signalent la location ou la vente de fonds de commerce.

Une **marquise** est un auvent vitré composé d'une structure métallique au-dessus d'une porte d'entrée ou d'une vitrine.

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

Le **mobilier urbain** comprend les différents mobiliers susceptibles de recevoir de la publicité en agglomération. Il s'agit des abris destinés au public, des kiosques à journaux et autres kiosques à usage commercial, des colonnes porte-affiches réservées aux annonces de spectacles ou de manifestations à caractère culturel, des mâts porte-affiches réservés aux annonces de manifestations économiques, sociales, culturelles ou sportives et des mobiliers destinés à recevoir des œuvres artistiques ou des informations non publicitaires à caractère général ou local.

Un **mur aveugle** est un est un mur plein, ne comportant pas de parties ajourées. Lorsqu'un mur comporte une ou plusieurs ouvertures de moins de 0,50 mètre carré, la publicité murale est autorisée conformément à l'article R. 581-22 du Code de l'Environnement.

Une **palissade de chantier** est une clôture provisoire constituée de panneaux pleins et masquant une installation de chantier.

Une **préenseigne** est une inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée.

Une **préenseigne temporaire** est une préenseigne signalant des manifestations exceptionnelles à caractère culturel ou touristique ou des opérations exceptionnelles de moins de trois mois. Sont également considérées comme préenseignes temporaires, les préenseignes installées pour plus de trois mois lorsqu'elles signalent des travaux publics ou des opérations immobilières de lotissement, construction, réhabilitation, location et vente.

Une **publicité** est une inscription, forme ou image, destinée à informer le public ou à attirer son attention. Ce terme désigne également les dispositifs dont le principal objet est de recevoir lesdites inscriptions, formes ou images.

Une **publicité lumineuse** est la publicité à la réalisation de laquelle participe une source lumineuse conçue à cet effet.

Une **publicité numérique** est une sous-catégorie de la publicité lumineuse qui repose sur l'utilisation d'un écran. Elle peut être de trois sortes :

- images animées : il existe une animation sur l'image (apparition d'un slogan ou d'un prix, forme en évolution, tremblement d'un pictogramme, ...) ;
- images fixes : défilement d'images fixes, également appelé déroulant numérique ;
- vidéos.

La **saillie** est la distance entre le dispositif débordant et le nu de la façade.

Une **unité foncière** est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

AR Prefecture

006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

Arrêté et plan fixant les limites de l'agglomération

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES
MAIRIE DE LA ROQUETTE SUR SIAGNE

ARRETE n°8.3.2016/2

fixant les limites de l'agglomération de la Roquette-sur-Siagne sur l'ensemble des voies de la commune

Affichage
Du : 07.01.2016
Au : 07.03.2016

Le Maire de LA ROQUETTE SUR SIAGNE,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code de la Route,
VU le Code de la voirie routière,
VU l'arrêté municipal n°150/2010 du 8 juillet 2010 fixant les limites de l'agglomération de la Roquette-sur-Siagne sur l'ensemble des routes départementales de la commune,
VU l'arrêté de police permanent conjoint de M. le président du Conseil Général et de M. le maire de la commune de la Roquette-sur-Siagne n°2015-02-04 des 4 et 5 février 2015 réglementant la circulation sur les voies et dans les carrefours giratoires constitués par le 3° tronçon de la RD 1009,
CONSIDERANT que l'arrêté municipal n°150/2010 susvisé doit être annulé en raison du fait qu'il ne tient pas compte de la situation de certaines voies communales par rapport aux limites avec les communes voisines et de la création de la RD1009,

ARRETE

ARTICLE 1 : l'arrêté n°150/2010 du 8 juillet 2010 est annulé.

ARTICLE 2 : les limites de l'agglomération de la Roquette-sur-Siagne sur l'ensemble les voies de la commune sont fixées comme suit :

a) Sur la RD9 : dans les deux sens : du PR 3+800 (limite de la commune de Cannes) jusqu'au PR 6+220 (limite de la commune de Pégomas)
b) Sur la RD409 : dans les deux sens : du PR 0+866 jusqu'au PR 4+060 (limite de la commune de Mougins)
c) Sur la RD709 : la RD est située dans l'agglomération dans sa totalité
d) chemin du Moulin (limite de la commune de Mougins)
e) chemin de Cravesan (limite de la commune de Cannes)
f) chemin de la Levade : partie comprise entre la RD9 et le giratoire GL2 de la RD1009

ARTICLE 3 : la partie de la RD1009 située sur le territoire de la commune de la Roquette-sur-Siagne n'est pas comprise dans son agglomération au sens de l'article R.110-2 du code de la route.

ARTICLE 4 : les dispositions du présent arrêté annulent les dispositions antérieures et seront applicables dès la mise en place de la signalisation réglementaire.

ARTICLE 5 : Sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au bulletin des actes administratifs de la commune :

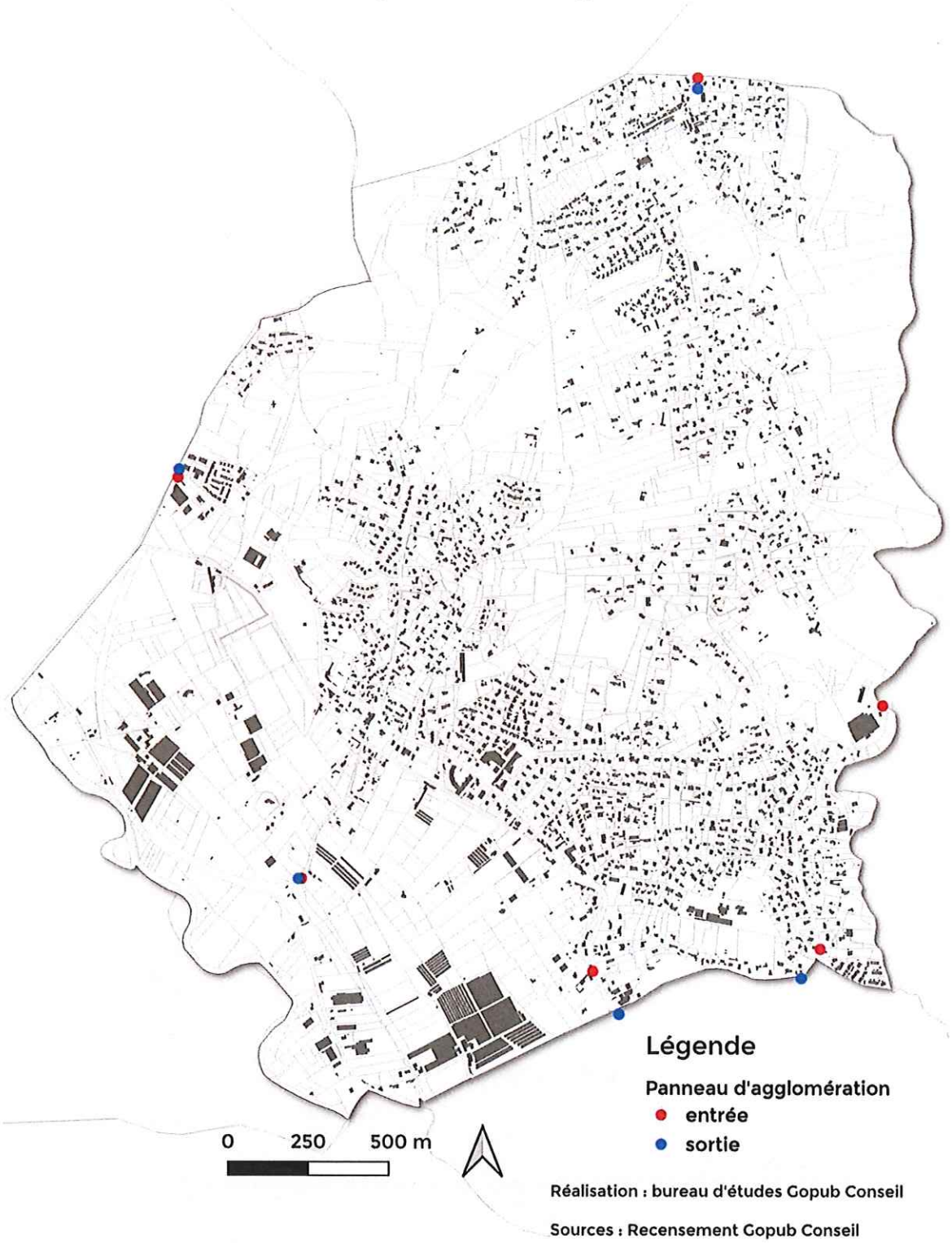
- M. le chef de la Subdivision Départementale d'Aménagement Littoral Ouest
- M. le Commandant de la Communauté de Brigade de gendarmerie de Mandelieu
- Mme la Directrice Générale des Services de la ville de la Roquette sur Siagne
- M. le Chef de la Police Municipale de la ville de la Roquette sur Siagne
- M. le Directeur des Services Techniques de la ville de la Roquette sur Siagne

Le Maire informe que le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de NICE – 33, Bd Franck Pilatte, dans un délai de deux mois à compter de la présente notification

Fait à la Roquette sur Siagne,
Le 6 janvier 2016
Le Maire,
Mr André ROATTA

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

Plan des panneaux d'agglomération sur la commune de La Roquette-sur-Siagne

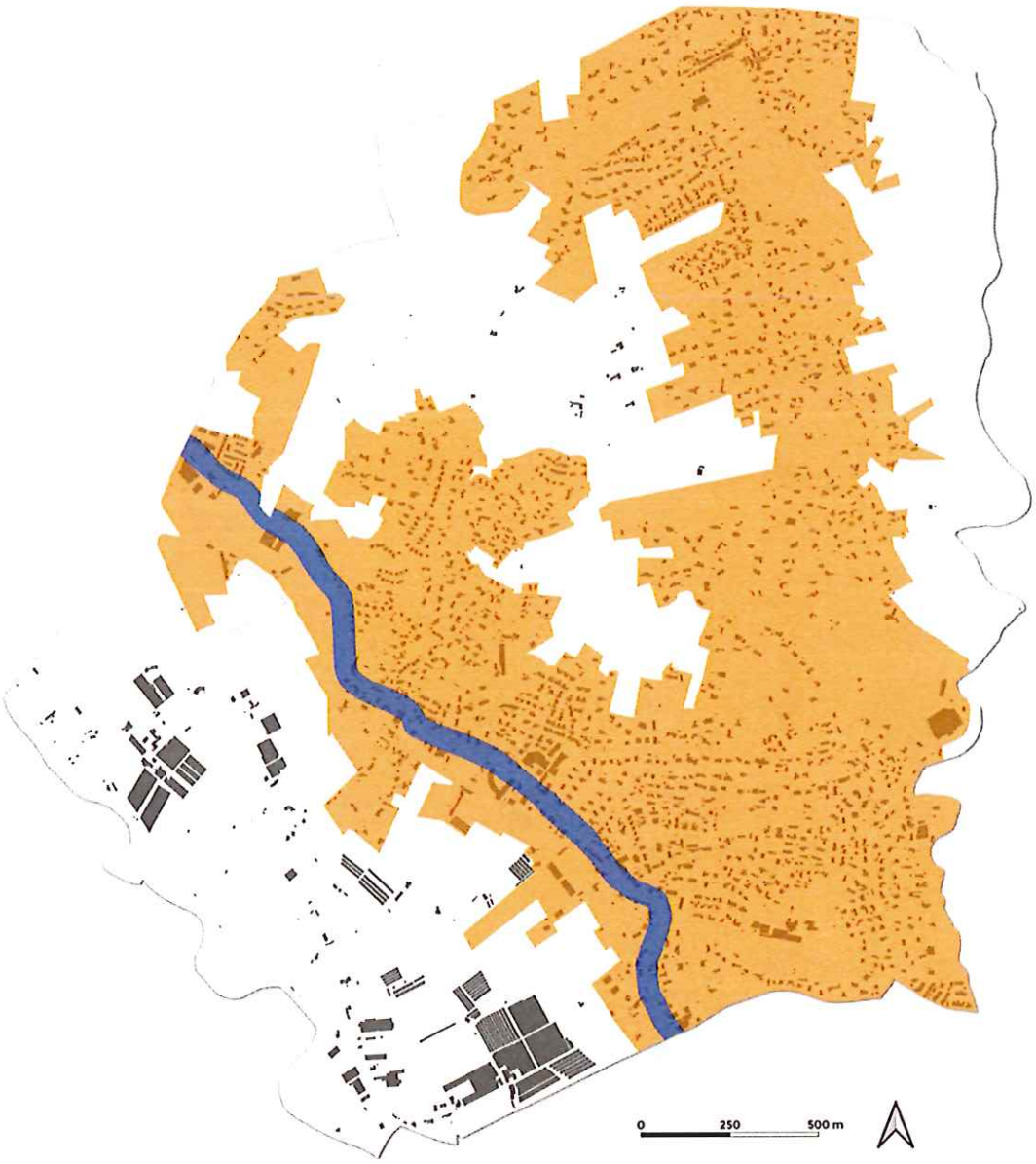


AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

Plan de zonage du Règlement Local de Publicité

Zonage des publicités

RLP de La Roquette-sur-Siagne
Zonage de publicité



Légende

- ZP1 : Agglomération de La Roquette-sur-Siagne à l'exception de la ZP2
- ZP2 : Avenue de la République

Réalisation : bureau d'études Géolib Conseil
Sources : Communes, parcelles, bâtis (Etalab)

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

Tableau récapitulatif des règles

Règles des publicités et préenseignes

	ZP1	ZP2
Publicité (ou pré-enseigne) sur un mur ou une clôture	surface ≤ 2,5 m² Hauteur ≤ 6m	surface ≤ 4,7 m² Hauteur ≤ 6m
Publicité (ou pré-enseigne) scellée au sol ou installée directement sur le sol	surface ≤ 2,5 m² Hauteur ≤ 6m	surface ≤ 4,7 m² Hauteur ≤ 6m
Densité publicitaire	UF avec un linéaire de - de 35 m : dispositif publicitaire interdit UF avec un linéaire de + de 35 m : 1 dispositif autorisé	
Publicité (ou pré-enseigne apposée sur mobilier urbain	surface sucette ≤ 2 m² Autres mobiliers urbains : RNP	surface sucette ≤ 4,7 m² Autres mobiliers urbains : RNP
Publicité numérique	**INTERDIT**	surface ≤ 2 m² Hauteur ≤ 4m (interdit sur mobilier urbain)
Plage d'extinction nocturne	23h-6h y compris pour la publicité sur mobilier urbain (sauf abris-bus)	

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

Règles des enseignes

	Sur l'ensemble de la commune
Interdictions	Les enseignes sur garde-corps de balcon ou balconnet Les enseigne sur auvent et marquise Les enseignes sur les arbres et plantations Les enseignes sur toiture ou terrasse en tenant lieu
Enseigne parallèle au mur	Ne doit pas dépasser l'appui des fenêtres du 1er étage si l'activité s'exerce en rez-de-chaussée uniquement
Enseigne perpendiculaire	1 par voie bordant l'activité Saillie < 1 m Hauteur < 1 m
Enseigne scellée au sol ou installée directement sur le sol de + d'1 m2	1 par voie bordant l'activité Surface ≤ 4 m^2 Hauteur ≤ 4 m Regroupement sur un même support si plusieurs établissements sur une même unité foncière : Surface < 6 m2 et hauteur au sol < 6 m
Enseigne scellée au sol ou installée directement sur le sol de moins d'1 m2	1 dispositif par voie bordant l'activité Hauteur au sol à 4 m
Enseigne sur clôture	1 par voie bordant l'activité Surface limitée à 2 m2 Non cumulable avec une enseigne scellée au sol de + d'1 m2
Plage d'extinction nocturne	23 h – 6h (y compris les dispositifs à l'intérieur des vitrines)

AR Prefecture
006-210601084-20250227-9_1_2025_22-DE
Reçu le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025

Enseigne numérique	Interdite sauf : Service d'urgence, totem de station-service et en ZP2 (Avenue de la République) Lorsqu'elles sont autorisées, elles sont limitées à 1 dispositif par activité et à une surface de 2 m2
Publicités et enseignes numériques à l'intérieur des vitrines	surface cumulée limitée à 1m2 par établissement

PLU

La Roquette-sur-Siagne

3

Orientations d'Aménagement

et de Programmation

PLU approuvé le	27/07/2017
Modification simplifiée n°1 approuvée le	23/08/2018
Modification n°1 approuvée le	16/01/2020
Modification n°2 approuvée le	30/03/2021
Déclaration de Projet n°1 approuvé le	01/09/2022
Modification n°3 approuvée le	01/09/2022
Modification n°4 approuvée le	



CITADIA

A. SOMMAIRE

A. Sommaire 2
B. Rappel : définition d'une OAP 3
C. OAP Village 5
D. OAP quartier Ouest 8
E. OAP Tourisme Saint-Louis 10
F. OAP Chemin de Meayne – La Vignasse 12
G. OAP Le Croc 14
H. OAP Panoramic 16
I. OAP Saint Jean – valant règlement 18

B. RAPPEL : DEFINITION D'UNE OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies par différents articles du Code de l'Urbanisme.

Article L151-2 : Le plan local d'urbanisme comprend […] des orientations d'aménagement et de programmation.

Article L151-6 : Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Article L151-7 : Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

L'OAP est au service de l'aménagement et de la cohérence du développement communal.

Elle peut concerner n'importe quel quartier ou secteur : renouvellement urbain, densification (zones U), extensions urbaines (zones AU), qu'ils soient résidentiels ou d'activités.

Elle permet de définir les objectifs, principes et conditions d'aménagement et d'équipements d'un site tout en laissant aux équipes municipales, concepteurs et opérateurs ultérieurs, une marge de manœuvre. Elle permet également de définir un ordre de priorité d'ouverture à l'urbanisation d'un site (= phasage). Elle permet enfin de donner une assise juridique au projet, l'OAP est complémentaire au règlement du PLU.

Le Code de l'Urbanisme précise que «tous les travaux et opérations **doivent être compatibles avec** les OAP et leurs documents graphiques ». Ce qui signifie que les permis d'aménager et les permis de construire ne doivent pas remettre en cause les principes énoncés dans l'OAP.

C'est un outil de proposition et de négociation qui permet de structurer le dialogue entre commune et opérateurs, même si la commune ne maîtrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser elle-même l'opération.

La notion de compatibilité et non de conformité est importante à souligner lors de l'élaboration d'une OAP. Cela signifie que les aménageurs devront réaliser leur projet afin que celui-ci soit compatible avec les principes de l'OAP mais non exactement conforme à ceux-ci.

Le Plan Local d'Urbanisme La Roquette sur Siagne comprend cinq OAP définies sur les secteurs du village, du Chemin de Meayne – La Vignasse, des Canebiers, du quartier St Louis et de l'entrée Ouest. Ces OAP permettent de figer notamment les principes d'aménagement en termes de circulation, de stationnement, d'intégration/qualité urbaine et paysagère, d'implantation et de vocation des futurs bâtiments…

C. OAP VILLAGE

Situation
Cette OAP concerne les terrains situés autour du village, dans la partie Nord-Est de la commune, au niveau des Cardillons. Elle se compose de quatre principaux sites et représente une opportunité foncière très importante, du fait de leur proximité avec le centre ancien :

- le site 1, situé au sud-ouest du village et délimité à l'Est par la route départementale 409 et au Sud par le Boulevard des Floribondas, d'une surface globale de 27.200 m² ;
- le site 2, situé au nord-ouest du site et d'une surface globale de 4 000 m².
- le site 3, situé au nord-est, et délimité au sud par la même route départementale, d'une surface globale de 5820 m².
- le site 4, situé au Sud-Est du site et d'une surface globale de 12 000 m².² *situés en zone constructible (hors zone naturelle)*

Les trois premiers sites sont classés en zone 1AUh au PLU. Ils correspondent à un secteur à urbaniser à dominante d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Le quatrième est classé en zone UCb et 1AUh et est à vocation d'habitat uniquement.

L'orientation d'aménagement et de programmation porte néanmoins sur un périmètre élargi et englobe des espaces de renouvellement urbain et des équipements publics. Son objectif est ainsi de donner une vision d'ensemble au secteur.



Principes d'aménagement

L'aménagement de ces quatre sites permettra la création d'environ 283 logements au total (dont 83 sur le site de Feragnon site n°1). Ils devront être dédiés à la réalisation d'un habitat de qualité, de moyenne à faible densité, accompagné de commerces et services de proximité. Des aménagements d'espaces publics et paysagers devront également être intégrés à l'aménagement du site, notamment en travaillant les franges paysagères.

L'urbanisation devra s'organiser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, afin de permettre un aménagement cohérent à l'échelle du secteur, bénéficiant d'un espace public structurant. Des espaces publics partagés et paysagers, faisant office de zone tampon, devront être aménagés en lien avec le contexte environnant. L'urbanisation en

périphérie des sites devra être plus douce afin de permettre une transition urbaine avec les espaces urbanisés périphériques, et afin de limiter l'exposition des personnes aux nuisances liées à la route départementale.

Il est rappelé que sur les 283 logements indiqués : 83 sont réalisés ou en cours de réalisation sur le site n°1, 55 sont d'ores et déjà validés par un permis de construire sur le site n°2 et 55 sont d'ores et déjà validés par un permis de construire sur le site n°3,soit 193 logements déjà validés.

La présente modification encadre la constructibilité restante sur les sites 2 et 3. Elle impose sur le site n°4 des règles d'urbanisation encadrées et une réflexion d'ensemble pour éviter le développement des projets dont les formes urbaines et la densité sont incompatibles avec la localisation du secteur et la préservation du paysage d'entrée de village.

L'habitat et l'activité deviennent les vocations principales de ces espaces en friches :

- Le site 1 accueille désormais une grande partie des logements et des activités liées aux commerces. Habitat collectif, habitat individuel et habitat individuel groupé sont proposés sur ce site, offrant ainsi une capacité de 83 logements dont une majorité de sociaux.

La partie limitrophe à la départementale, représentant un quart de la surface global, est aménagée en un espace public commun, faisant office de stationnement. À l'abord de cette place, les commerces et services de proximité sont créés et affectés au bâti R+2 et R+3.

- Le site 2 constitue un espace de renouvellement urbain au Nord du site 1. Un permis de construire a été délivré pour la réalisation d'une maison médicale (environ 400 m² de surface de plancher) et d'une maison inter-âges sur 2 à 3 niveaux maximum (R+2 maximum). La capacité du site est évaluée à environ 80 logements environ : 55 logements issus du permis de construire délivré plus 25 logements potentiels sur la parcelle AH 691.

Les constructions pourront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un faible recul dès lors que cette implantation ne présente pas une gêne pour la circulation en termes de visibilité, participe à la valorisation et la mise en perspective des espaces et à la qualité urbaine du site. Du stationnement devra être prévu sur le site, à hauteur de 1 place par logement intergénérationnel, soit environ 65 places (résidents + personnel), accompagnées de 15 places pour le fonctionnement de la résidence intergénérationnelle, de 15 places pour la maison médicale (personnels et visiteurs), et de 15 places de parking public Les parkings seront aménagés en souterrain et en surface. Les espaces extérieurs seront paysagés.

- Le site 3 sera quant à lui occupé uniquement par de l'habitat : habitat individuel groupé et habitat collectif de type R+1 et R+2 au Nord/ Nord Ouest du site et de l'habitat individuel uniquement sur la frange Est et Sud. Au total, environ 80 logements sont prévus sur site : 55 logements issus du permis de construire délivré plus 25 logements potentiels sur la frange Sud/Est.

Deux à trois places de stationnement seront à prévoir pour chaque logement en sous-sol. Les constructions pourront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un faible recul dès lors que cette implantation ne présente pas une gêne pour la circulation en termes de visibilité, participe à la valorisation et la mise en perspective des espaces et à la qualité urbaine du site..

- le site 4 constitue un site de renouvellement / densification de l'urbanisation existante. Il s'agira, à travers une opération d'aménagement d'ensemble, d'aménager de manière globale le site et d'éviter une urbanisation au coup par coup. Le site pourra accueillir de l'habitat groupé et de l'habitat collectif en R+1 afin de s'intégrer dans les tissus urbains environnants. Environ 40 logements sont envisagés sur ce site, dont 50 % en logements sociaux. Une attente particulière devra être portée sur la végétalisation des franges du site, afin de veiller à son intégration paysagère, en particulier depuis la route départementale. Une voie de desserte interne (double sens) comprenant des espaces piétons sécurisés devra être prévue. Celle-ci pourra faire l'objet d'un raccordement ultérieur à la RD dans sa partie Sud.

Une potentielle voie de desserte secondaire transversale sur le site 1 est en cours d'étude. Elle devra être conçue de manière à limiter l'impact sur les constructions existantes.

Un réseau de voirie secondaire et tertiaire, privilégiant le partage des modes de déplacements (mode doux et voiture), devra faciliter l'accès aux différentes parties habitées. Des cheminements piétonniers doux seront intégrés aux aménagements des différentes zones.

Différentes zones de stationnement pourront être prévues sur les voies de dessertes secondaire et tertiaire afin de desservir les futurs espaces bâtis.

Des réflexions sur la réorganisation de la circulation du centre ancien pourront être initiées (mise à sens unique de la future voie communale et de la RD sur la section étroite, avec circulation en boucle pour permettre la requalification et la sécurisation de la RD409 et des cheminements piétons.

Un épannelage des hauteurs devra être réalisé afin de permettre une parfaite intégration du quartier dans son environnement naturel. L'épannelage des hauteurs assure l'intégration de l'habitat dans le paysage. Les percées visuelles ménagées par l'implantation du bâti devront permettre de plus de conserver largement des ouvertures sur le paysage.

Afin d'accroitre la qualité paysagère de la zone, des espaces verts paysagers devront être aménagés le long du périmètre du site. Ces espaces serviront de noue paysagère et pour la récupération des eaux pluviales. Les cœurs d'îlots paysagers seront également aménagés de manière à conserver un espace végétalisé de qualité. De plus, les voies, îlots et espaces de transition entre zones urbaines devront être arborés ou faire l'objet d'un traitement paysagé.

Dans cette OAP spécifiquement, compte tenu des pentes, les hauteurs maximales sont fixées à 8 m pour le R+1 et 11 m pour le R+2.

Une recherche de performance énergétique

La performance environnementale devra être globalement recherchée au travers :

- la prédominance des espaces libres paysagés sur l'emprise bâtie favorisant les modes doux ;
- une gestion des eaux pluviales sur site dans des dispositifs appropriés (noues paysagères notamment) ;
- un bâti performant en matière d'énergie : la consommation énergétique de tout nouveau bâti ne doit pas dépasser le Cepmax défini dans la réglementation thermique 2012 diminué de 10%.



D.OAP QUARTIER OUEST

Situation

Situé à l'Ouest de la commune, en limite communale avec Pégomas, ce site se trouve en léger retrait de la RD9, derrière un programme immobilier récent mixant habitat individuel et habitat collectif.

Il s'agit ainsi d'une dent creuse entourée par différents espaces urbanisés, à équidistance du centre de Pégomas et de la centralité de St Jean-Cravesan et bénéficiant d'une bonne desserte.

Le site est concerné par un risque faible (b2) du PPRif.



Principes d'aménagement

L'aménagement global du site est uniquement dédié à la réalisation d'un habitat de qualité de moyenne densité : habitat intermédiaire et/ou collectif en R+2 maximum. L'aménagement de ce site devra s'effectuer dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'aménagement de ce site permettra la création d'environ 70 logements dont 60 % minimum de logements sociaux.

Cet aménagement fera l'objet d'un important traitement paysager : une bande verte devra être conservée tout autour du site et un espace paysager entre les bâtiments ~~i~~ devra être aménagé

Un accès devra être réalisé pour relier le site à la RD9. Le principe d'un accès à l'Ouest du site sera privilégié. Des liaisons douces mailleront de plus le territoire afin de permettre une circulation apaisée des piétons et des cycles.

La trame viaire interne du site devra relier les différents accès. Plusieurs liaisons douces mailleront de plus le territoire afin de permettre une circulation apaisée des piétons et des cycles.

Une recherche de performance énergétique

La performance environnementale devra être globalement recherchée au travers :

- la prédominance des espaces libres paysagés sur l'emprise bâtie favorisant les modes doux ;
- une gestion des eaux pluviales sur site dans des dispositifs appropriés (noues paysagères notamment) ;
- un bâti performant en matière d'énergie : la consommation énergétique de tout nouveau bâti ne doit pas dépasser le Cepmax défini dans la réglementation thermique 2012 diminué de 10%.


Réaliser des aménagements tenant compte de la topographie du site
Couture paysagère
R+2
R+2
Couture urbaine avec tissu existant
Réaliser l'intégration par des franges paysagères plantées en interface
Stationnement paysagé pour l'ensemble du quartier
PERIMETRE ET LIMITES
Périmètre du site
CARACTERISTIQUES DU BATI
Nombre de niveaux du bâti
R+2
VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI
Habitat intermédiaire / Habitat collectif
Zone de stationnement paysager
CIRCULATION ET DEPLACEMENTS
Accès privilégié
Principe de desserte principale
Liaison piétonne / douce à créer
PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES
Frange tampon paysagère
Espace vert paysager
Nord
0
25
50 m

E. OAP TOURISME SAINT-LOUIS

Situation
Le camping Saint-Louis est implanté à l'Ouest de la commune de La Roquette-sur-Siagne, le long de la RD9. Il dispose d'une situation idéale, à proximité des attraits touristiques qu'offre la région (plage de Cannes à 5 km, reliefs des Préalpes, Gorges du Verdon, rivière de la Siagne, petits villages provençaux comme Saint-Paul de Vence ou Tourrettes-sur-Loup …).



Il offre des prestations dignes d'un camping quatre Etoiles dans un environnement paysagé et ombragé, au milieu des collines de mimosas :

- Un parc aquatique composé d'un lagon artificiel de 300 m², une pataugeoire de 160 m², un bassin couvert et chauffé de 70 m² et trois toboggans aquatiques ;
- 180 locations, 20 emplacements de camping ;
- Diverses animations pour les enfants (3 clubs) ;
- De nombreuses activités sportives (paintball, planche à voile, kite surf etc.) ;
- Une multitude de services répondant aux besoins des touristes : boulangerie, bibliothèque, navettes entre le camping et la plage, projections sur grand écran …

Il s'agit d'une activité à préserver pour le développement touristique de la commune et plus largement pour le littoral cannois : le camping est l'un des rares à proximité du littoral, l'un des plus importants et contribue grandement au développement de l'offre en hébergement de la commune
La présente OAP offre la possibilité d'une extension de ce camping mais détermine les conditions de son aménagement, notamment au regard des tissus urbain et naturels environnants

Principes d'aménagement
L'aménagement du site devra favoriser le maintien du camping existant et permettre son extension. Aucune autre activité ou de l'habitat ne peuvent y être développés.

Seuls les espaces situés à proximité de la RD9 pourront recevoir des constructions nécessaires à l'animation, aux loisirs, aux commerces… en lien avec le camping (hors sanitaires). L'accès existant devra être conservé. L'objectif est de permettre une densification des espaces uniquement le long de la route départementale et de préserver des espaces plus aérés et végétalisés sur les piémonts collinaires.

Les espaces dévolus aux emplacements (tentes, mobiles-homes, habitat insolite…) devront être situés dans la partie Nord du site et faire l'objet d'une importante végétalisation. Une frange tampon paysagère devra par ailleurs être mise en œuvre tout autour du site.

Une recherche de performance énergétique
La performance environnementale devra être globalement recherchée au travers :

- la prédominance des espaces libres paysagés sur l'emprise bâtie favorisant les modes doux ;
- une gestion des eaux pluviales sur site dans des dispositifs appropriés (noues paysagères notamment) ;
- un bâti performant en matière d'énergie : la consommation énergétique de tout nouveau bâti ne doit pas dépasser le Cepmax défini dans la réglementation thermique 2012 diminué de 10%.


Zone 1AUt - destination camping // Secteur dédié aux emplacements libres
Zone 1AUt - destination camping // Secteur dédié aux locaux bâtis et aux espaces aquatiques
ACCES
Favoriser l'intégration par des franges paysagères plantées en interface
PERIMETRE ET LIMITES
Périmètre du site
VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI
Camping Emplacements libres
Camping Emplacement bâti et espace aquatique
Emplacement Réservé (ER)
CIRCULATION ET DEPLACEMENTS
Accès à créer
PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES
Frange tampon paysagère
Secteur EBC (Espace Boisé Classé)
Secteur EVP (Espace Vert Protégé)

F. OAP Chemin de Meayne – La Vignasse

Situation

Les sites du Chemin de Meayne et de la Vignasse correspondent à des dents creuses d'urbanisation situées au sein d'un tissu urbain pavillonnaire en piémont collinaire. Ils se trouvent idéalement placés à proximité de la centralité St Jean.



Principes d'aménagement

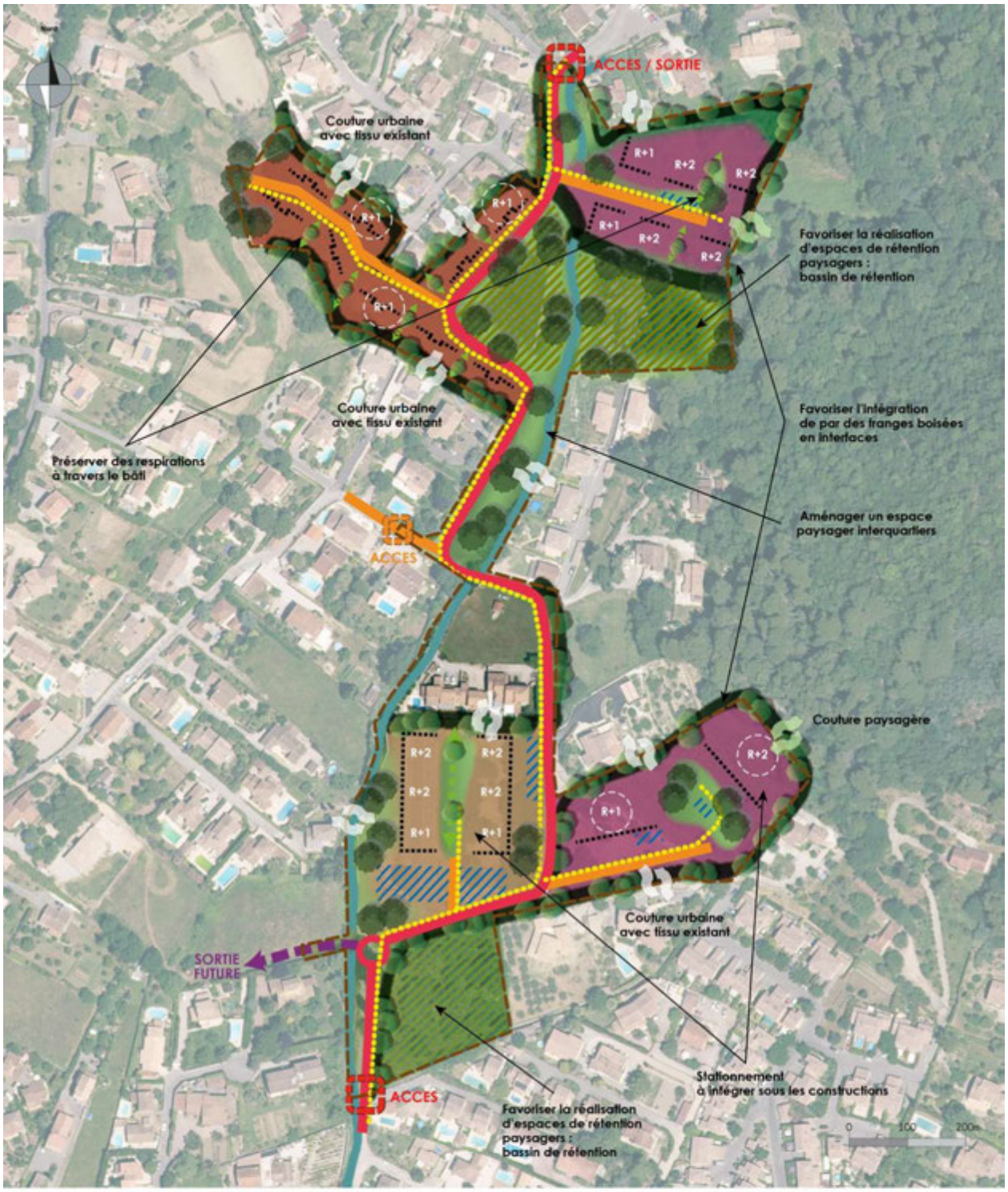
L'aménagement de ces deux sites devra être envisagé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble répondant aux objectifs suivants :

- Améliorer la desserte viaire de l'ensemble du quartier : l'urbanisation de ces sites est ainsi conditionnée à la création de bouclages viaires qui permettront de connecter les différentes voies en impasse existantes et ainsi faciliter l'accessibilité du quartier, en particulier pour les services d'incendie et de secours, puisque le quartier est concerné par le risque faible et la zone de prescription spéciale du PPRif.
- Favoriser la diversification de l'habitat, afin d'améliorer les mobilités résidentielles dans la commune. Diverses typologies d'habitat devront être développées : petit collectif, habitat pour sénior, habitat individuel groupé… Un soin particulier devra être porté afin de permettre une bonne intégration urbaine et paysagère de ces constructions. Une partie du secteur étant en zone de risque inondation faible du PPRI, les aménagements prévus, notamment le projet d'habitat pour séniors situé à proximité de cette zone, devront intégrer ce paramètre.
- Conserver le caractère de ville-jardin du quartier en favorisant le maintien d'espaces végétalisés et la création de franges tampons paysagères autour des sites.
- Prévoir suffisamment de stationnement afin de tenir compte de la prédominance de la voiture dans les déplacements mais favoriser en contrepartie les connexions pour les liaisons douces (voies piétonnes et cyclables).

Une recherche de performance énergétique

La performance environnementale devra être globalement recherchée au travers :

- la prédominance des espaces libres paysagés sur l'emprise bâtie favorisant les modes doux ;
- une gestion des eaux pluviales sur site dans des dispositifs appropriés (noues paysagères notamment) ;
- un bâti performant en matière d'énergie : la consommation énergétique de tout nouveau bâti ne doit pas dépasser le Cepmax défini dans la réglementation thermique 2012 diminué de 10%.


ACCES / SORTIE
Couture urbaine avec tissu existant
Favoriser la réalisation d'espaces de rétention paysagers : bassin de rétention
Couture urbaine avec tissu existant
Favoriser l'intégration de par des franges boisées en interfaces
Préserver des respirations à travers le bâti
Aménager un espace paysager interquartiers
ACCES
Couture paysagère
Couture urbaine avec tissu existant
SORTIE FUTURE
ACCES
Favoriser la réalisation d'espaces de rétention paysagers : bassin de rétention
Stationnement à intégrer sous les constructions
0
100
200m
PERIMETRE ET LIMITES
Périmètre du site
CARACTERISTIQUES DU BATI
Implantation rythmée front bâti structurant
R+2
Nombre de niveaux du bâti
VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI
Petit habitat collectif
Habitat individuel groupé
Résidence Service Habitat collectif (séniors)
Zone de stationnement privilégiée
Zone privilégiée de rétention (bassin)
CIRCULATION ET DEPLACEMENTS
Accès à créer
Principe de desserte principale
Principe de desserte secondaire
Principe de connexion ultérieure
Liaison piétonne / douce à créer
PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES
Coeur d'îlot commun paysager
Frange tampon paysagère
Respiration paysagère
Espace vert paysager - Limites de vallon

G. OAP Le Croc

Situation
Cette OAP concerne des terrains qui se situent entre la RD 9 et l'allée des Lavandins. Le site est classé en zone 1AU dans le cadre du PLU. Le site est concerné par la zone de prescriptions particulières (B1a) du PPRif.



Principes d'aménagement
L'aménagement global du site est uniquement dédié à la réalisation d'un habitat de qualité de moyenne densité et de faible hauteur, sous forme de petits collectifs ou d'habitat intermédiaire. L'aménagement de ce site devra s'effectuer dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. La réalisation estimée est de maximum 40 logements, dont 50 % de logements sociaux minimum.

Des EVP sont ajoutés afin de permettre la conservation du réservoir de biodiversité à l'Est du secteur conformément au SCOT approuvé. La voie de liaison est modifiée pour respecter la circulation au sein du réservoir protégé. Une hauteur en R+2 en attique est autorisée sur maximum 60 % de l'emprise du niveau inférieur.

Afin de permettre une bonne intégration des constructions, des franges tampons paysagères doivent être réalisées tout autour du site et des coupures végétales pour aérer le tissu le long de la voie devront être envisagées. Le couvert végétal naturel devra être conservé à l'Est du site afin de maintenir le réservoir de biodiversité existant.

L'accès au site devra s'effectuer depuis une voie transversale au site, voie à partir de laquelle seront desservies les différentes constructions ou groupes de constructions. Cette voie ne devra pas s'opposer à la réalisation d'un bouclage ultérieur entre l'allée des Lavandins et la RD9. Elle devra présenter les caractéristiques adaptées à sa circulation projetée.

Des aménagements doux, ou à défaut des espaces nécessaires à leur réalisation, devront être réalisés afin de permettre la circulation piétonne et cycle sur le site et favoriser sa connexion avec les aménagements communaux.

Une recherche de performance énergétique
La performance environnementale devra être globalement recherchée au travers :

- la prédominance des espaces libres paysagés sur l'emprise bâtie favorisant les modes doux ;
- une gestion des eaux pluviales sur site dans des dispositifs appropriés ;
- un bâti performant en matière d'énergie : la consommation énergétique de tout nouveau bâti ne doit pas dépasser le Cepmax défini dans la réglementation thermique 2012 diminué de 10%.


Préserver les espaces verts paysagers
Veiller à ce que les aménagements permettent le maitien du corridor écologique
Faciliter la connexion au maillage viaire existant
R+2
R+2
PERIMETRE ET LIMITES
Périmètre du site
CARACTERISTIQUES DU BATI
R+1
Nombre de niveaux du bâti
VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI
Habitat collectif / intermédiaire
Stationnement préférentiel le long des voies
CIRCULATION ET DEPLACEMENTS
Principe de desserte à créer pour l'accès au projet
Liaison piétonne / douce à créer
PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES
Haie tampon paysagère

H. OAP PANORAMIC

Situation
Cette OAP concerne les terrains de l'ancien camping Panoramic qui a cessé son activité, situé le long de la RD9. Le site est classé en zone 1AUh dans le cadre du PLU. Le site est concerné par la zone de prescriptions particulières (B1) du PPRif.



Principes d'aménagement
L'aménagement global du site est uniquement dédié à la réalisation d'un habitat de qualité de moyenne densité :

- sous forme d'habitat individuel (pur ou groupé) en R+1à l'Est ;
- sous forme d'habitat collectif et/ou d'habitat intermédiaire en R+2 à l'Ouest.

L'aménagement de ce site devra s'effectuer dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et devra comprendre au moins 50% de logements sociaux. La réalisation est estimée à une trentaine de logements, dont la moitié de logements sociaux.

Afin de permettre une bonne intégration des constructions :

- les constructions existantes devront être démolies ;
- des franges tampons paysagères doivent être réalisées tout autour du site et des coupures végétales pour aérer le tissu devront être conservées ;
- le mur de soutènement longeant la route départementale devra être démoli et remplacé par une succession de restanques végétalisées permettant d'améliorer la covisibilité routière ainsi que la qualité urbaine et paysagère du site.

L'accès au site devra s'effectuer à l'Est et à l'Ouest à partir des entrées existantes. La voie de desserte interne existante devra être requalifiée selon les normes en vigueur avant toute urbanisation du site. Cette voie servira de support pour desservir les différentes constructions ou groupes de constructions. Elle devra présenter les caractéristiques adaptées à sa circulation projetée. En aucun cas un raccordement direct de chacune des constructions à la route départementale ne pourra être autorisé. L'entrée / sortie Est pourra être aménagée ultérieurement pour tenir compte du caractère privé de la voie, mais son raccordement devra être anticipé dans le cadre de l'opération d'aménagement.

Des aménagements doux, ou à défaut des espaces nécessaires à leur réalisation, devront être réalisés afin de permettre la circulation piétonne et cycle sur le site et favoriser sa connexion avec les aménagements communaux.

Deux places de stationnement seront à prévoir pour chaque logement, à l'exception des logements sociaux, pour lesquelles une seule place est nécessaire.

Une recherche de performance énergétique
La performance environnementale devra être globalement recherchée au travers :

- la prédominance des espaces libres paysagés sur l'emprise bâtie favorisant les modes doux ;
- une gestion des eaux pluviales sur site dans des dispositifs appropriés ;
- un bâti performant en matière d'énergie : la consommation énergétique de tout nouveau bâti ne doit pas dépasser le Cepmax défini dans la réglementation thermique 2012 diminué de 10%.


ACCES / SORTIE potentiel sur voie privée
Préserver des respirations à travers le bâti
ACCES / SORTIE
R+1
R+1
R+2
R+2
Supprimer le mur de soutènement le long de la route départementale et créer une succession de restanques végétalisées en retrait
0
25
50m
PERIMETRE ET LIMITES
Périmètre du site
CARACTERISTIQUES DU BATI
R+1
Nombre de niveaux du bâti
VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI
Habitat individuel / individuel groupé
Habitat intermédiaire / collectif
CIRCULATION ET DEPLACEMENTS
Accès à revaloriser
Principe de desserte principale
Principe de desserte secondaire
PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES
Frange tampon paysagère
Respiration paysagère

I. OAP SAINT JEAN – VALANT REGLEMENT

Enjeux et objectifs généraux

Localisation et enjeux

Le secteur Saint-Jean, situé à l'entrée sud de La Roquette-sur-Siagne, constitue un espace charnière entre les zones urbanisées existantes et les paysages agricoles environnants. Ce secteur représente aujourd'hui un levier stratégique de développement pour la commune, tant par sa position que par son potentiel de recomposition urbaine.

Traversé par la RD9 et caractérisé par un développement progressif et hétérogène mêlant habitat, équipements publics et espaces de stationnement, le secteur Saint-Jean incarne un territoire à requalifier pour accompagner l'évolution de La Roquette-sur-Siagne dans une logique de cohérence territoriale.

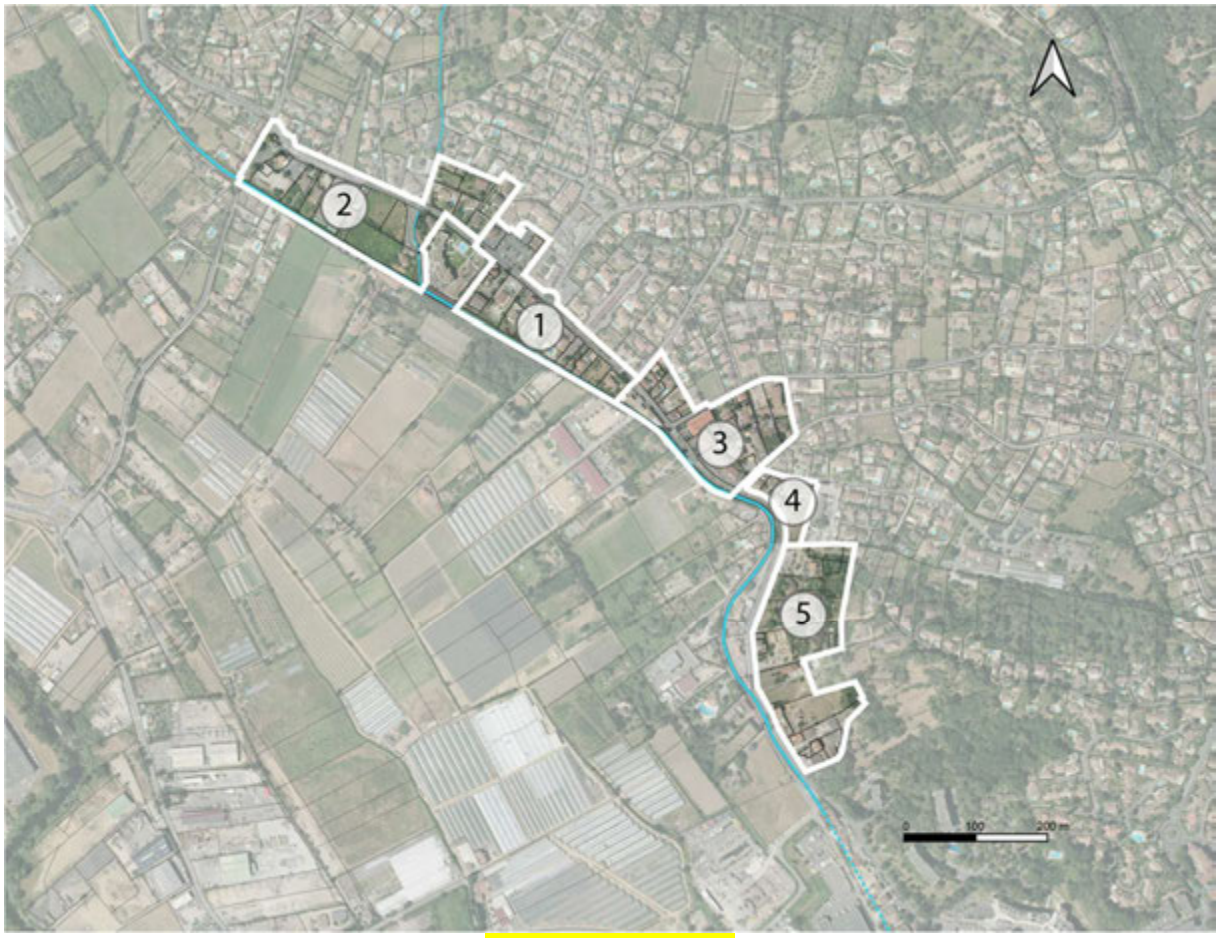
L'aménagement de ce secteur s'affirme comme le projet urbain structurant des prochaines années. Pensé dans une démarche intégrée, ce projet vise à faire émerger un nouveau quartier de centralité, à dominante résidentielle, conciliant mixité fonctionnelle et qualité de vie. Il prévoit la création d'une offre diversifiée de logements, l'intégration d'équipements publics, de commerces de proximité et d'espaces publics qualitatifs, en cohérence avec l'identité de la commune.

Ce nouveau quartier a vocation à renforcer l'attractivité et la lisibilité de l'entrée de ville tout en s'inscrivant dans une stratégie de développement durable et équilibré du territoire communal.



Localisation du secteur de l'OAP Saint Jean

L'OAP est déclinée en cinq séquences urbaines, comme présentées par le schéma ci-dessous.



Les 5 secteurs de l'OAP

Objectifs

L'aménagement du secteur Saint-Jean vise 6 objectifs majeurs :

- Créer un quartier cohérent, structuré autour de cinq séquences urbaines aux fonctions complémentaires ;
- Renforcer la centralité locale en structurant l'espace public, les liaisons douces, et les polarités urbaines ;
- Favoriser l'accueil de nouveaux habitants en développant une offre de logements diversifiée (collectif, groupé, individuel, interrelationnel, séniors) ;
- Intégrer les équipements et services nécessaires à la vie de quartier (crèche, santé, commerces, etc.) ;
- Répondre aux besoins en matière de stationnement et améliorer les connexions et la sécurité des mobilités (piétons, modes doux, traversées de voiries) ;
- Assurer l'intégration de l'opération à travers un traitement paysager qualitatif et une gestion des interfaces harmonieuse.

Principes d'aménagement

Les secteurs faisant l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble sont représentés sur le schéma d'orientation de l'OAP.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les nouvelles constructions devront s'inscrire avec cohérence dans le tissu environnant en respectant les formes urbaines, les gabarits et les perspectives existantes. L'objectif est de préserver une transition douce entre les zones pavillonnaires, les ensembles bâtis et les espaces naturels.

Pour l'ensemble des séquences

- Pour l'habitat individuel ou groupé, la hauteur maximale autorisée est R+1, afin d'assurer une continuité de gabarit avec les maisons existantes et maintenir une échelle humaine.
- Pour l'habitat collectif, les constructions pourront atteindre R+2.

Pour les séquences urbaines 1 dite Saint Jean et 2 dite Pallanca, dans les zones précisément identifiées dans le schéma d'orientation de l'OAP :

- Pour l'habitat collectif, possibilité d'un R+3 en attique (dernier niveau en retrait).

Pour les séquences urbaines 1 dite Saint Jean, n°4 dite Ecole Vieille et n°5 dite Entrée de ville

- Pour les locaux d'activités ou de commerces en rez-de-chaussée, lorsque les dits locaux sont situés en façade de la construction, il est également admis une hauteur du rez-de-chaussée ne pouvant dépasser 4m.

Pour la séquence urbaine 1 dite Saint Jean

- Pour les constructions existantes, de commerces et d'activités de services, seuls sont autorisés les travaux ayant pour objet la réhabilitation, l'extension et/ou la surélévation limitées dès lors que la surface de plancher n'excède pas 90m², et n'induit pas de changement de destination.

Cette hiérarchie des hauteurs permet de créer un épannelage progressif en lien avec le paysage, reproduisant les pentes douces visibles en arrière-plan, tout en respectant l'identité des quartiers limitrophes.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD9, afin de préserver les perspectives paysagères et garantir une transition douce avec l'espace public structurant.

Pour les autres voies et emprises publiques, un recul minimum de 5 mètres est requis.

Toutefois, une implantation à l'alignement pourra être autorisée pour les garages ou annexes, à condition qu'elle participe à une composition urbaine cohérente et qualitative, intégrant le traitement des limites, les espaces de transition végétalisés et la continuité des fronts bâtis. Les constructions devront s'implanter de manière discontinue, afin de préserver des respirations entre les volumes.

Pour les secteurs soumis à opération d'aménagement dans la séquence urbaine n°1 dit Saint Jean et dans la séquence urbaine n°2 dite Pallanca, les bâtiments devront être orientés perpendiculairement aux voies.Une distance minimale de 4 mètres devra être respectée entre toute construction et les limites séparatives, sauf dans le cas d'une composition d'ensemble harmonieuse, où des rapprochements ponctuels peuvent être admis sous réserve d'une forte qualité architecturale et paysagère. La mitoyenneté peut être autorisée pour des groupes de logements regroupés, en particulier dans le cadre d'un habitat groupé. Toutefois, un maximum de trois maisons accolées est permis. Dans ce cas, les constructions peuvent être positionnées à 0 mètre (mitoyennes) ou à un minimum de 2 mètres de la limite séparative. Cette mesure permet une densification contrôlée tout en préservant la qualité de vie et en assurant une intégration harmonieuse dans le tissu urbain.

L'implantation des constructions, leur forme, leur dimension et leur traitement architectural devront s'adapter harmonieusement au caractère du site, aux paysages environnants ainsi qu'aux vues notables. La conception devra être pensée dans une logique de continuité urbaine, en évitant tout impact visuel brutal sur le tissu bâti avoisinant. Afin de limiter l'impact visuel des éléments techniques en façade, les dispositifs tels que climatiseurs ou équipements de régulation thermique devront être intégrés à l'architecture et dissimulés depuis l'espace public. Les coffrets techniques (EDF, eau, télécom…) et boîtes aux lettres seront encastrés dans les éléments maçonnés des clôtures ou bâtiments. Les caissons de volets roulants devront être installés à l'intérieur du bâti dans le cas des constructions neuves, ou à défaut, traités de manière discrète lors des réhabilitations. Les dispositifs solaires devront être pleinement intégrés à la composition des toitures ou des façades.

Les toitures-terrasses non accessibles seront entièrement végétalisées avec un substrat d'au moins 40 cm, contribuant à l'intégration paysagère et à la gestion des eaux pluviales. Les toitures accessibles devront comporter une surface végétalisée minimale de 70 %, répondant aux mêmes exigences techniques. Pour les toitures en pente, une inclinaison de 25 à 30 % est requise. Les éléments techniques (capteurs solaires, ventilations) devront être intégrés de manière discrète, dans la continuité architecturale du bâtiment.

Les clôtures participeront à l'harmonie d'ensemble du quartier. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres et elles devront systématiquement intégrer une composante végétale. Elles pourront se composer :

- d'une haie vive,
- d'un grillage ou d'une grille doublée de haie,
- d'un mur-bahut de 0,80 m surmonté d'un élément ajouré doublé de haie.

Les dispositifs opaques, pare-vues et protections acoustiques, ne seront autorisés que s'ils sont doublés d'un écran végétal équivalent en hauteur. Les matériaux utilisés devront s'intégrer dans l'identité locale : pierres de pays ou enduit frotassé dans des teintes sobres et cohérentes avec le bâti principal. Les murs pleins seront interdits en bordure de cours d'eau, au profit de clôtures végétalisées ou ajourées. Et enfin, le portail d'entrée devra être proportionné à la clôture et conçu dans une continuité esthétique avec cette dernière.

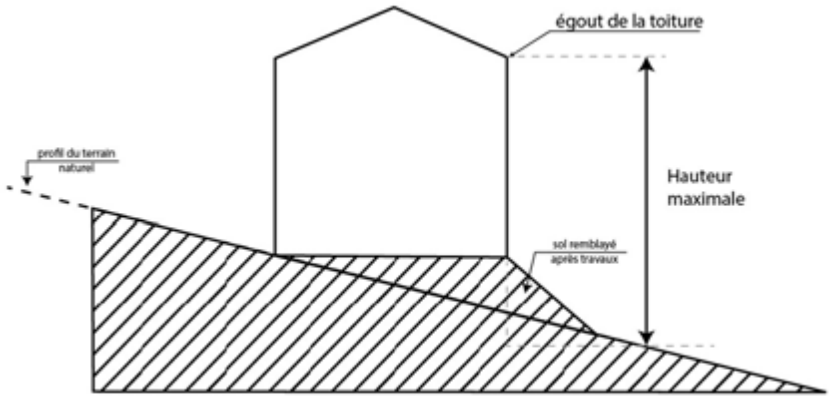
Saufs dispositions spécifiques précisées dans la zone concernée, les modalités de calcul de la hauteur sont définies ci-après.

La **hauteur maximale** des constructions est mesurée :

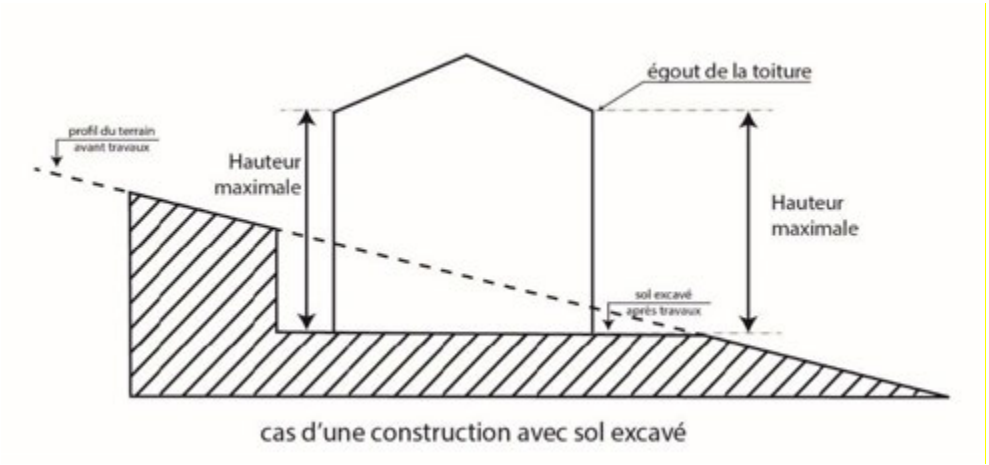
- pour les constructions implantées à l'alignement, du point le plus bas de la limite d'emprise de fait de la voie existante confrontant les constructions
  OU pour les constructions implantées en retrait de l'alignement, du point le plus bas de toutes les façades établies par rapport au niveau du sol avant travaux ou excavé après travaux ;

- sur la plus haute façade, jusqu'à :
  - l'égout du toit le plus haut dans le cas d'une toiture à pente ;
  - au faitage dans le cas d'une toiture mono-pente ;

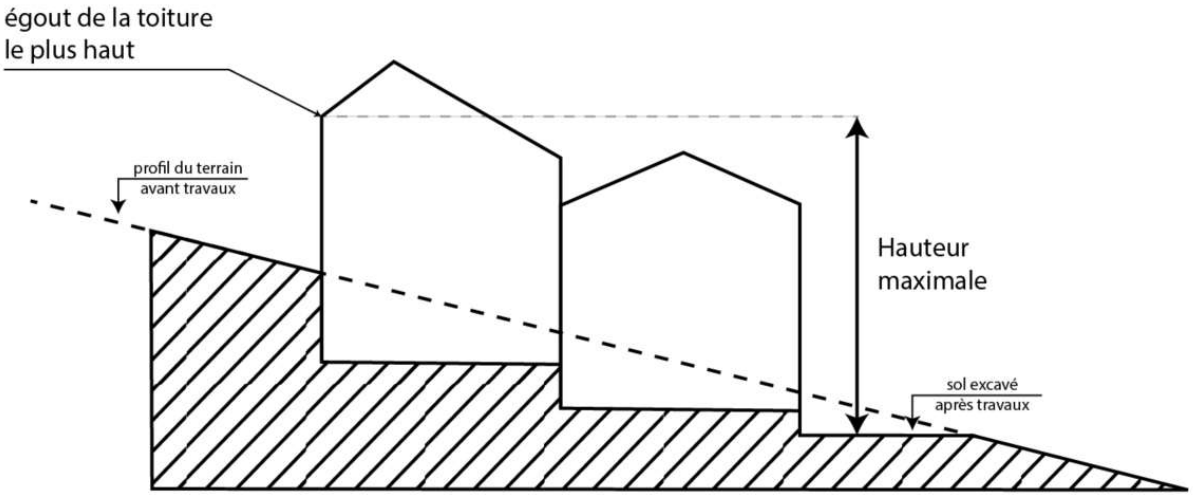
- au point haut de l'acrotère lorsqu'il s'agit d'une toiture terrasse ou sur la surface d'impact de l'eau en l'absence d'acrotère.



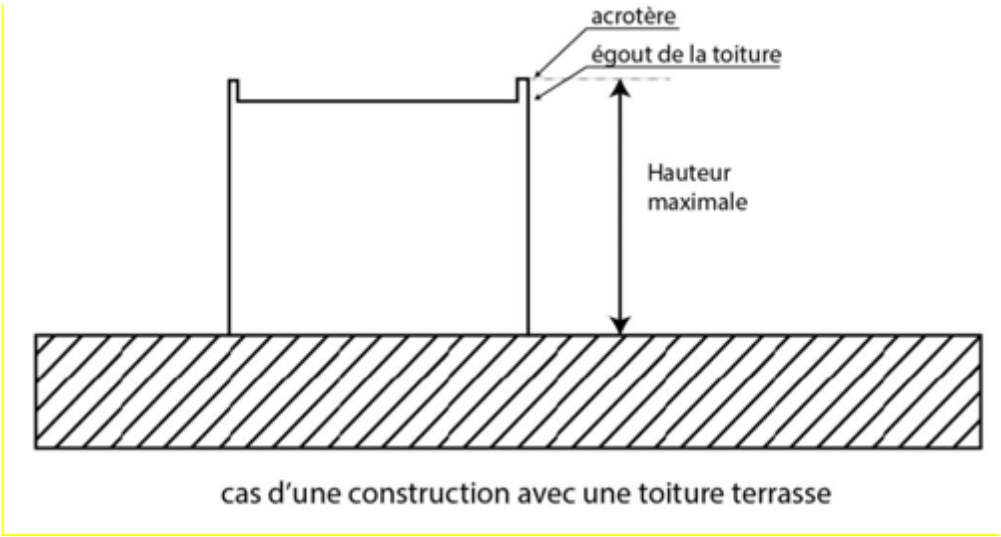
cas d'une construction avec sol remblayé



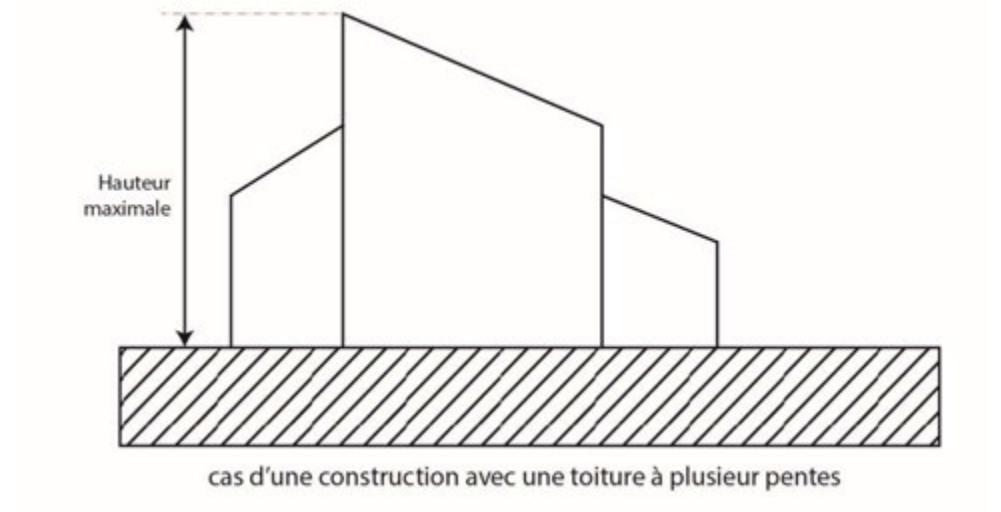
cas d'une construction avec sol excavé



cas d'une construction composée de multiples corps bâtis en pente



cas d'une construction avec une toiture terrasse



cas d'une construction avec une toiture à plusieur pentes

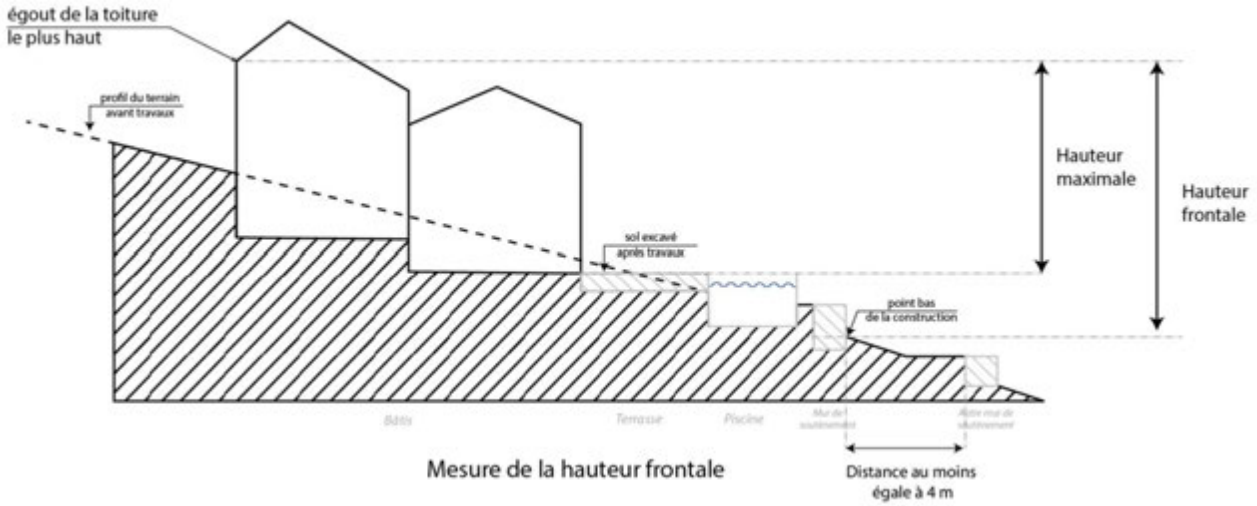
Règles dérogatoires :

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale :

- les ouvrages et éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, réservoirs, machineries, chaufferies, ouvrages abritant des escaliers débouchant en toiture et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, gaines de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, etc.) et autres superstructures dans la limite de 2,20 m de hauteur tout compris à l'exception des cheminées, 3 mètres 50 pour les locaux d'ascenseur et 1 mètre 50 m pour les rampes d'accès P.M.R.. Ces dérogations s'appliquent également aux bâtiments existants qui dépassent la hauteur admise.
- Les entrées de garage et leurs rampes d'accès, les sous-sols situés intégralement sous le niveau du sol avant travaux et leurs entrées,
- les murs de soutènements enterrés dans la continuité des façades.
- les dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments existants.

La **hauteur frontale** des constructions est mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et le point le plus haut de la construction dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse. Le calcul de la hauteur inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement autres que ceux destinés à soutenir une construction attenante au bâtiment principal peut également être comprise dans le calcul de la hauteur frontale si le mur en question est à une distance inférieure à 4m du point bas de la construction.

Les garages et sous-sols intégralement situés sous le sol naturel ou excavé après travaux, ainsi que leurs voies d'accès, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale et de la hauteur frontale.



Le R+1 équivaut à 6.5 m de hauteur maximale, le R+2 à 9 m et le R+3 à 12m. La hauteur frontale maximale est de 15 m.

Emprise au sol

Séquence urbain n°1 dite Saint-Jean

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25% de la superficie totale du terrain.
L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes.

Séquence urbaine n°2 dite Pallanca

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 12% de la superficie totale du terrain.
L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes.

Séquence urbaine n°3 dite Vert Azue – Dandon Laveine

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 11% de la superficie totale du terrain.
L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes.

Séquence urbaine n°4 dite Ecole Vielle

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de la superficie totale du terrain.
L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes.

Séquence urbaine n°5 dite Entrée de ville

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10% de la superficie totale du terrain.
L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes.

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet vise à structurer un quartier mixte autour de la création d'une véritable centralité, en s'appuyant sur la complémentarité des fonctions urbaines.

La destination des constructions dans le périmètre de l'OAP sera mixte, à usage :

- d'habitat collectif et groupé ;
- de commerces et d'activités de services ;
- d'équipements publics (notamment une crèche) ;
- de bureaux ;
- d'espaces publics requalifiés et de stationnements paysagers.

Les destinations sont déclinées par séquence.

Séquence urbaine n°1 dite Saint Jean – 21 639m²

Le projet d'aménagement du secteur Saint-Jean s'inscrit dans une volonté affirmée de structurer une **véritable polarité urbaine**, à l'échelle de La Roquette-sur-Siagne. Il vise à faire émerger un **quartier de centralité**, articulé autour d'une place nouvelle, véritable cœur de vie fédérateur, conçu comme un espace de convivialité et d'animation.

Ce projet prévoit le développement d'environ 128 logements, dont 34 logements maximum dans l'îlot B (cf. schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Développement) et 54 logements maximum dans l'îlot C (cf. schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Développement). Le nombre de logements à produire dans les autres secteurs n'est pas réglementé. Parmi les 128 logements envisagés, 40 logements ont déjà été produits dans le programme Villa Sarah. 64 logements sociaux, composé d'**habitat à dominante collective**, seront à produire en cohérence avec les besoins en logements de la commune, tout en garantissant une insertion harmonieuse dans le tissu existant. Cette programmation résidentielle sera accompagnée de **commerces de proximité, de services et d'équipements**, notamment une structure d'accueil de la petite enfance, afin de favoriser la mixité fonctionnelle et l'attractivité du quartier.Une attention particulière sera portée à la **requalification paysagère des espaces actuellement dédiés au stationnement**, dans une logique de désimperméabilisation, d'intégration végétale et d'amélioration du cadre de vie. Ces interventions permettront également de redéfinir les **espaces publics** comme des lieux de partage, de circulation douce et de respiration urbaine.

Enfin, le projet intègre la **sécurisation de la traversée de la RD9**, axe structurant du quartier, par l'aménagement d'un **plateau traversant**, garantissant la continuité urbaine entre les parties nord et sud du secteur. Cette intervention vise à réconcilier les deux rives du quartier et à renforcer l'unité de la future centralité.

Séquence urbaine n°2 dite Pallanca – 33 150m²

Le projet d'aménagement du secteur Pallanca ambitionne de composer un **quartier équilibré**, articulant habitat, services, équipements et espaces publics de qualité, tout en valorisant les éléments patrimoniaux existants.

Le développement résidentiel s'appuiera sur une **offre mixte d'habitat**, combinant logements collectifs – représentant environ 102 logements, dont 62 logements maximum dans l'îlot A requalifié (cf. schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Développement). Le nombre de logements à produire dans les autres secteurs n'est pas réglementé. Environ 51 logements seront des logements sociaux - à proximité du futur cœur de quartier, et d'**habitat individuel en couture urbaine au nord du périmètre**, en continuité avec le tissu pavillonnaire existant. Cette approche vise à favoriser une intégration du projet dans son environnement immédiat, tout en répondant aux objectifs de densification maîtrisée.

L'aménagement prévoit par ailleurs la création de **services et d'équipements de proximité**, à la fois publics et privés, dont des **espaces dédiés à la pratique conviviale et intergénérationnelle**, en lien avec l'actuel terrain de pétanque. L'objectif est de **pérenniser et renforcer les usages existants**, en particulier pour les boulistes, tout en apportant de nouveaux services à l'échelle du quartier.

Les **espaces publics** feront l'objet d'un traitement soigné, à la fois fonctionnel et paysager, afin de créer des lieux de vie partagés, propices à la rencontre, aux mobilités douces et à l'amélioration du cadre urbain.

Enfin, une attention particulière sera portée à la **revalorisation de la petite chapelle existante**, élément emblématique du secteur. Elle fera l'objet d'un travail de mise en scène paysagère et patrimoniale, afin de l'intégrer pleinement dans le parcours du quartier.

Séquence urbaine n°3 dite Vert Azur – Dandon Laveine – 22 450m²

Cette séquence s'inscrit dans une dynamique de développement urbain maîtrisé, visant à structurer **un quartier résidentiel mixte et ouvert**, en cohérence avec les ambitions de renforcement de l'urbanité sur le secteur sud de La Roquette-sur-Siagne.

La programmation prévoit la réalisation d'environ 146 logements projetés, dont 60 logements maximum dans l'îlot A requalifié (cf. schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Développement). Le nombre de logements à produire dans les autres secteurs n'est pas réglementé. Parmi les 146 logements envisagés, 86 logements ont déjà été produits dans le programme Les Côteaux du Soleil. Environ 73 logements seront des logements sociaux, répartis entre **habitat collectif**, situé principalement au **nord-ouest de la parcelle**, et **habitat individuel groupé**, notamment à terme sur le périmètre Dandon. Le collectif en partie nord-ouest est spécifiquement destiné à accueillir une offre de **logements intergénérationnels**, en réponse aux besoins d'une population diversifiée, et dans un objectif de cohésion sociale.

Les rez-de-chaussée **seront actifs par l'implantation de commerces et de services de proximité**, assurant une animation urbaine au quotidien et favorisant les usages piétons. Le traitement **des espaces de stationnement fera l'objet d'une approche paysagère qualitative,** avec la mise en place d'un parking à la fois public et privé, intégré dans l'environnement et respectueux des continuités écologiques et visuelles.

La sécurisation de la traversée du secteur ainsi que l'affirmation des continuités piétonnes et des liaisons douces avec les séquences adjacentes constituent des priorités du projet, afin de garantir une accessibilité apaisée et une bonne connexion aux polarités voisines.

Séquence urbaine n°4 dite Ecole Vieille– 6 050m²

Situé en continuité de la séquence 4 et en bordure de la RD9, le secteur Ecole Vieille fait l'objet d'un projet d'aménagement ciblé, portant sur **le développement d'un îlot résidentiel mixte à échelle maîtrisée**.

Le programme prévoit la création d'environ 30 logements, dont 15 logements sociaux, intégrés dans une opération à dominante résidentielle, complétée en rez-de-chaussée par l'implantation de commerces et de services de proximité, contribuant à l'animation urbaine et à la vitalité du quartier.

La commune exprime une volonté forte de **canaliser les accès à l'opération exclusivement depuis la RD9**, excluant toute desserte via l'impasse Ecole Vieille, afin de préserver la tranquillité du tissu pavillonnaire existant tout en assurant une organisation lisible et fonctionnelle des circulations.

Par ailleurs, **le projet intègre la sécurisation de la traversée de la RD9**, axe structurant, ainsi que le renforcement des liaisons piétonnes et des continuités douces avec la séquence 4 voisine, dans une logique de connexion fluide entre les différents secteurs du futur quartier.

Séquence urbaine n°5 dite Entrée de ville – 30 600m²

Cette séquence constitue un **espace stratégique à la confluence des dynamiques urbaines** et des **besoins en équipements médico-sociaux**. Situé en frange urbaine, ce secteur se prête à l'émergence d'un quartier à vocation résidentielle et de services, conciliant qualité de vie, accompagnement du vieillissement et réponse aux besoins locaux.

Le programme prévoit la réalisation d'environ 20 logements groupés, auxquels s'ajoutera une offre complémentaire en habitat individuel, permettant une transition douce avec les tissus pavillonnaires environnants. Une attention particulière est portée sur l'opération d'ensemble identifiée, pour laquelle la commune souhaite limiter la programmation à une dizaine de logements groupés, afin de garantir une intégration fine et maîtrisée dans son environnement.

Au cœur du quartier, le projet prévoit la création d'un pôle Santé structurant, conçu comme un centre de services de proximité à dominante médico-sociale. Ce pôle intégrera :

- une maison médicale,
- des professions libérales de santé,
- des commerces et services spécifiques liés à la personne (services à domicile, couturière, etc.),
- ainsi que des bureaux destinés à l'accueil d'activités tertiaires liées ou complémentaires.

L'ensemble de ces fonctions contribuera à ancrer ce secteur **comme un lieu de vie adapté aux besoins des séniors, tout en favorisant une mixité d'usages au quotidien.**

Ce secteur, qui fait l'objet d'opérations d'ensemble clairement identifiées dans le schéma de la présente, s'inscrit pleinement dans la volonté de la commune de structurer ses entrées de ville autour de quartiers intégrés, accessibles et porteurs de services.

Qualité environnementale et prévention des risques

Le projet devra limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Des bassins de rétention seront créés pour stocker les eaux de ruissellement, dimensionnés selon la surface imperméabilisée. Ils devront se vider par siphonnage et être implantés à distance des limites séparatives.

Les constructions devront intégrer des toitures végétalisées. Les toitures non accessibles seront entièrement plantées, tandis que les toitures accessibles le seront à hauteur de 70%. Les plantations seront composées d'essences locales, adaptées au climat et à faible besoin en arrosage.

Les espaces extérieurs seront traités pour renforcer la trame végétale. Les clôtures seront doublées de haies vives, les murs de soutènement végétalisés ou parementés en pierre locale. Aucune clôture opaque ne sera autorisée en bordure de cours d'eau, afin de préserver les vues et la biodiversité.

La surface des espaces verts doit être supérieure à 20% de la superficie totale du terrain. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, la surface des espaces verts doit être supérieure à 30% de la surface de l'unité foncière. Ces espaces, en pleine terre, seront conçus comme des lieux d'agrément végétalisés. Lorsque des aires de stationnement sont réalisées, elles intégreront des arbres à grand développement, dont la hauteur à maturité atteindra au moins 5 mètres. L'usage de revêtements poreux sera privilégié pour les voies, stationnements et accès, afin de favoriser l'infiltration des eaux et réduire l'effet d'îlot de chaleur.

Les constructions devront adopter une approche bioclimatique. Elles intégreront la production d'énergies renouvelables (réseaux de chaleur, géothermie, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques) dans leur conception architecturale. L'installation de dispositifs techniques tels que pompes à chaleur, ventilations ou équipements de production d'énergie sera soumise à une exigence d'intégration esthétique et de limitation des nuisances sonores. Par ailleurs, les constructions à usages d'habitation devront respecter une consommation inférieure d'au moins 10 % au seuil réglementaire (Cepmax de la RT 2012). Des dispositifs de récupération des eaux pluviales, comme des citernes pour l'arrosage ou des bassins paysagers, sont fortement recommandés, sous réserve d'être intégrés de manière cohérente à l'architecture et à l'aménagement du site.

Enfin, les accès aux terrains en pente devront respecter le relief naturel en suivant les courbes de niveau. Les déblais et remblais seront limités et stabilisés par des murs en restanque végétalisée si nécessaire. Un recul minimum de 8 mètres devra être respecté vis-à-vis des vallons et ruisseaux, assurant ainsi la prévention des risques liés aux inondations et à l'érosion.

Besoin en matière de stationnement

L'OAP Saint Jean prévoit la création d'environ 1 179 places de stationnement au total, réparties sur l'ensemble des séquences urbaines. Cette organisation repose sur une stratégie cohérente, visant à dégager les cœurs d'îlot, à intégrer paysagèrement les espaces de stationnement en surface, et à recourir aux parkings enterrés dès que la densité et le contexte le permettent.

Dans l'ensemble des séquences, il est exigé :

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher pour l'habitat.
- 1 place de stationnement par tranche 20m² de surface de plancher pour l'hébergement hôtelier
- 1 place de stationnement par tranche 20m² de surface de plancher pour les bureaux
- 1 place de stationnement par tranche 20m² de surface de plancher pour l'artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations
- 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, pour les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La séquence urbaine n°1 dite Saint-Jean, identifiée comme la polarité principale du quartier, concentrera une part significative du stationnement en sous-sol, soit environ 371 places. Ces parkings, implantés sous les bâtiments ou les espaces publics, devront intégrer à la fois des places privatives pour les logements et des places publiques pour les commerces, services, et équipements comme la crèche. L'objectif est de libérer les espaces en surface, favoriser les déplacements piétons et améliorer la connexion entre les deux rives de la RD9, requalifiée pour garantir des traversées sécurisées.

La séquence urbaine n°2 dite Pallanca, plus ouverte et contrainte par des aléas hydrauliques, privilégiera un stationnement en surface, sous forme de parkings paysagers en périphérie des îlots. Le site accueillera environ 284 places, intégrées au paysage et en cohérence avec les constructions légères du secteur.

La séquence urbaine n°3 dite Vert Azur – Dandon Laveine, à vocation mixte, le stationnement sera également traité en surface, mais selon une logique de mutualisation entre logements et commerces. Environ 307 places seront réparties à l'entrée des parcelles ou en frange, dans une composition urbaine tenant compte des vues, de la végétation et des déplacements doux. Une attention particulière est portée à la desserte du collectif intergénérationnel, avec un stationnement accessible et adapté aux besoins spécifiques.

La séquence urbaine n°4 dite

Ecole Vieille, plus dense et contrainte, optera pour un stationnement exclusivement en sous-sol, directement sous les bâtiments. Cette configuration, permettant environ 71 places, vise à préserver la qualité des rez-de-chaussée actifs et des espaces publics, tout en respectant les exigences d'accessibilité.

La séquence urbaine n°5 dite Entrée de ville, pour les logements, il pourra être intégré à la parcelle ou mutualisé à l'entrée. Les commerces et établissements recevant du public devront disposer de parkings végétalisés adaptés. Concernant les hébergements pour séniors est prévue une place par logement complétée d'une place visiteur, afin de répondre aux besoins spécifiques. La capacité totale du secteur s'élèvera à environ 146 places.

Desserte viaire, modes doux et desserte par les transports en commun

La RD9 constitue la colonne vertébrale de la desserte du projet. Afin de garantir la cohérence fonctionnelle du quartier et la sécurité des usagers, sont prévus **au sein de la séquence urbaine n°1 dite Saint Jean :**

- la requalification de la RD9, notamment par l'aménagement d'un plateau traversant assurant la continuité urbaine entre les parties nord et sud de la séquence urbaine n°1 dite Saint Jean.
- La création ou le repositionnement d'un giratoire à l'Est.

La séquence urbaine n°1 dite Saint-Jean

Les accès se feront exclusivement depuis la RD9, afin de préserver la tranquillité des rues résidentielles existantes.

La séquence urbaine n°2 dite Pallanca

Les accès se feront exclusivement depuis la RD9, afin de préserver la tranquillité des rues résidentielles existantes.

La séquence urbaine n°3 dite Vert Azur – Dandon Laveine

Les accès se feront par les voies secondaires, en cohérence avec son caractère plus résidentiel et son niveau de densité modéré.

La séquence urbaine n°4 dite Ecole Vieille

Les accès se feront exclusivement depuis la RD9, afin de préserver la tranquillité des rues résidentielles existantes.

La séquence urbaine n°5 dite Entrée de ville

Les accès se feront par les voies secondaires, en cohérence avec son caractère plus résidentiel et son niveau de densité modéré, ou la RD9.

Toutes nouvelles constructions à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements et toutes nouvelles constructions à usage principal de bureaux devront être équipées d'au moins un **espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.** Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements précisée par arrêté du ministre chargé du logement (30 octobre 2014), soit a minima :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

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

Les eaux de lavages des piscines doivent être évacuées vers le réseau des eaux usées et un siphon disconnecteur doit être installé afin de protéger les installations. Dans le cas où le projet n'est pas desservi en réseau d'eaux usées (cas des assainissements non collectif), les eaux de lavage devront être traitées séparément du dispositif de maîtrise des eaux pluviales.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen de
    - l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
    - et la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.) : bassin de rétention dont le volume devra stocker 100L/m² imperméabilisé (majoré à 150 L/m² imperméabilisé de bâti dans les zones inondables du PPRi).
      Les surfaces imperméabilisées incluent bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès, stationnement revêtu, plage de piscine...

Il devra être étanche et se vider seul par siphonnage via un tuyau de sortie supérieur à 60mm, dans un vallon ou un réseau d'eaux pluviales. Le bassin devra être implanté à au moins 3 m des limites séparatives et son volume être arrondi au m³ supérieur.

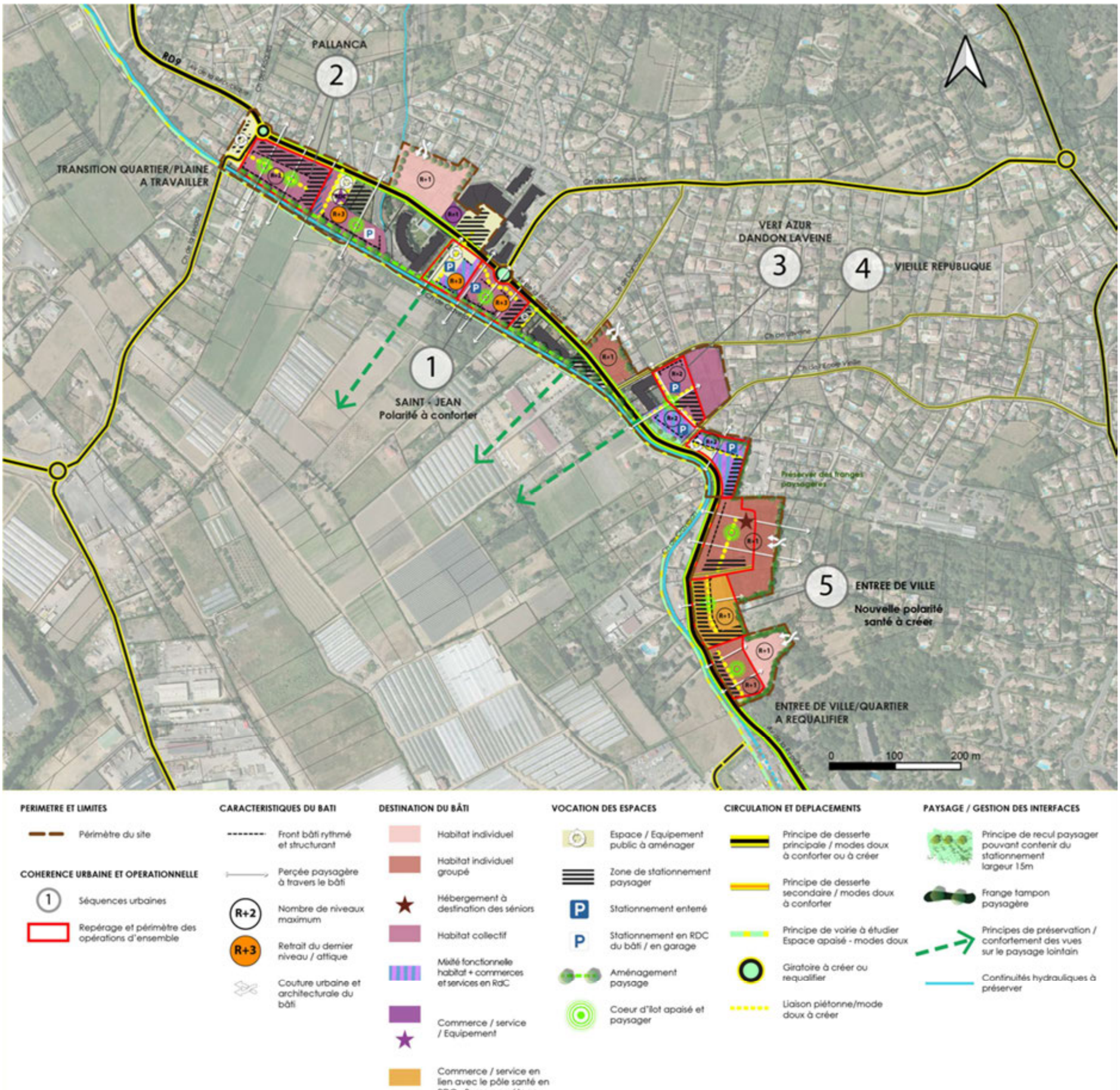
Dans le cas d'une extension ou d'une annexe génératrice de 20 m² ou plus d'imperméabilisation, le calcul de la rétention devra être calculé sur la totalité des surfaces déjà imperméabilisées, c'est-à-dire tenant compte de l'imperméabilisation existante. Ce calcul s'applique également dès lors que le cumul de surface des extensions ou annexes génératives d'imperméabilisation réalisée à compter de la date d'approbation de la modification n°3 dépasse atteint ou dépasse ce seuil de 20 m².

Dans le cas de permis d'aménager, le calcul de la rétention doit obligatoirement intégrer les voies et accès communs, quel que soit leur revêtement.

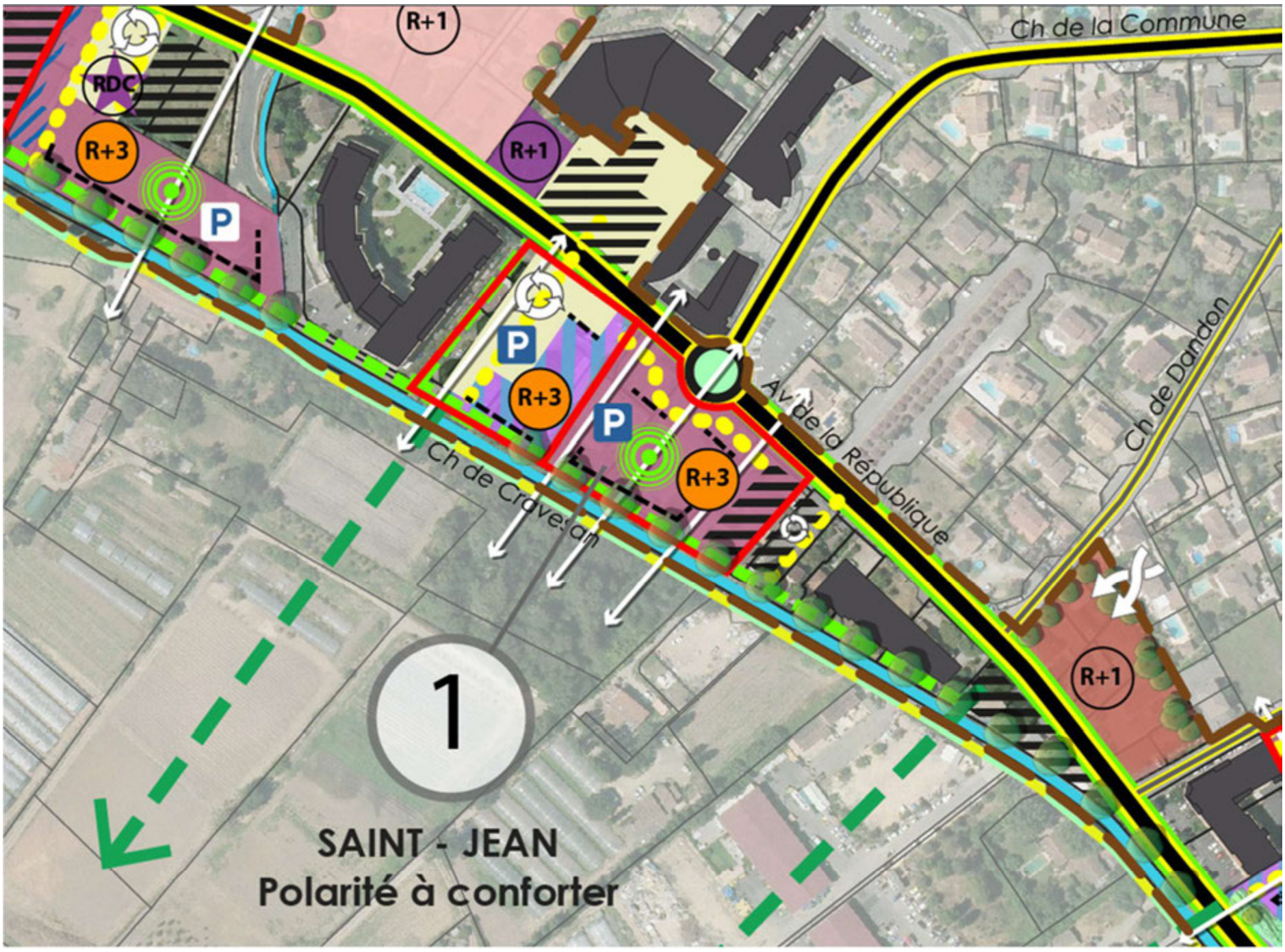
Réseaux divers

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.

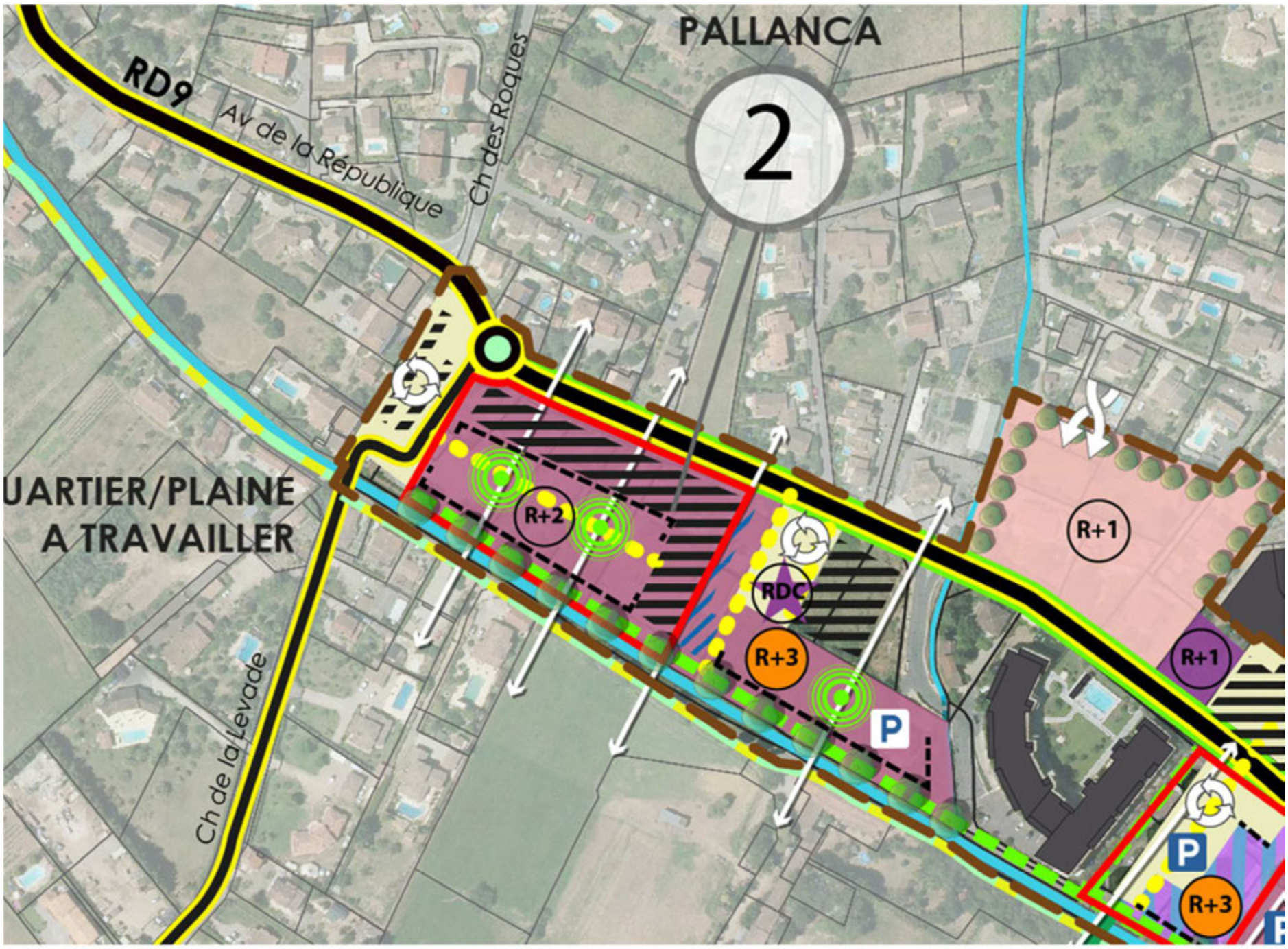
Schéma de principe



Zoom séquence urbaine n°1



Zoom séquence urbaine n°2



Zoom séquences urbaines n°3 et 4



Zoom séquence urbaine n°5

