

GRASSE

TITRE I

GRASSE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - Champ d'application territoriale du plan :

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire à l'exclusion de la partie couverte par un Plan d'Occupation des Sols partiel, approuvé par arrêté préfectoral du 4 avril 1979 (POS des Baous).

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol:

Sont et demeurent notamment applicables :

- 1.- Les articles R111-2, R111-3, R 111-3-2, R111-4, R111-14, R111-14-2, R111-15, R111-21 du code de l'urbanisme.
- 2.- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe.
- 3.- Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les espaces naturels sensibles des départements
 - les zones soumises au droit de préemption urbain
 - les zones d'aménagement différé
 - le droit de préemption de la SAFER.
4. - L'article L 430-1 (obligation du permis de démolir.)

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones:

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont au nombre de 6 répertoriées : UJA, UB, UC, UD, UM, UZ.

2.- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont au nombre de 5 répertoriées : NA, NAZ, NB, NC et ND.

Ces différentes zones figurent sur le document graphique annexé.

ARTICLE 4 - Adaptations mineures:

Les dispositions des articles 3 à 13 inclus des règlements de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - Zones de bruit :

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres (document annexe) sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE 6 - Zones de risques :

Les parties de territoire communal soumises à des risques naturels sont mentionnées en annexe.

En outre, le territoire communal est situé dans une zone de sismicité n°2. En conséquence sont applicables les dispositions du décret n° 67 1063 du 15 novembre 1967 et des arrêtés des 1er août 1979 et 6 mars 1981.

ARTICLE 7 - Piscines :

A défaut d'un exutoire en vallon ou en réseau pluvial collectif, les piscines devront comporter un système de récupération des eaux de vidange et de nettoyage (drain, puisard, citerne, etc..)

ARTICLE 8 - Vallons et écoulement des eaux pluviales :

La couverture des vallons est interdite sauf pour des ouvrages publics ou des accès. En outre, à l'exclusion des ouvrages de protection des berges, qui devront être réalisés au gabarit autorisé, aucune construction ne pourra être implantée à moins de 5 mètres de l'axe des vallons.

Les bourrelets en bordure de route sont interdits, notamment au droit des entrées de propriétés.

Les murs de clôture ne devront pas empêcher la libre circulation des eaux.

Les parties et dispositifs amenant une concentration des eaux devront être raccordés à un dispositif écrêteur de crues.

ARTICLE 9 - Adaptation au sol:

Les voiries et constructions devront être étudiées de manière à limiter au strict minimum les mouvements de sol et les modifications du terrain naturel.

ARTICLE 10 - Hauteur des constructions :

Un dépassement de la hauteur fixée est autorisé dans le cas d'extension de bâtiments existants, et sous les réserves suivantes :

- le dépassement découle du respect de la composition architecturale initiale,
- les volumes créés gardent une importance mesurée par rapport à l'existant,
- les hauteurs créées ne pourront être supérieures aux hauteurs existantes avoisinantes.

ARTICLE 11 - : Protection paysagère

Dans les zones à dominante végétale, les parties de terrain situées à l'aval des façades principales seront plantées d'arbres à feuillage persistant de haute tige à une distance suffisamment réduite pour en diminuer l'impact visuel.

En entrée de ville (périmètre délimité en application de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme), les espaces plantés existants devront être maintenus et confortés. En cas de plantations nouvelles, on favorisera les essences locales, et notamment le pin parasol. Tous les ouvrages et emprises adjacents à la voirie (berges, terre plein, central, trottoir...) seront également complantés d'essences locales.

ARTICLE 12 - Antennes et paraboles

Antennes et paraboles : ces dispositifs ne pourront être installés que dans la mesure où leur impact reste acceptable dans l'environnement. On veillera notamment à tenir un recul suffisant par rapport au bord de la toiture afin d'éviter des perceptions proches.

ARTICLE 13 - Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (électricité, eau potable, télécommunication, ordures ménagères...) peuvent être implantés sur l'ensemble des zones et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5, 6, 7, 8, 9, 12, 14, et 15 de ces zones. En ce qui concerne les locaux ou enclos destinés à recevoir les containers d'ordures ménagères, ceux-ci seront implantés :

- dans le cas d'habitat collectif ou de trame bâtie dense, à l'intérieur des bâtiments sauf impossibilité technique ou réglementaire,
- dans le cas d'habitat diffus ou à trame bâtie aérée, en bord de chaussée.

ARTICLE 14 - Clôture de chantier

Les clôtures ou palissades de chantier auront une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE 15 - Serres Agricoles

Les serres agricoles ne sont pas soumises à la règle de densité (C.O.S.)