

**DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES
VILLE DE BEAUSOLEIL**



PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

PLU APPROUVE LE : 30 janvier 2008

DERNIERE MODIFICATION APPROUVEE LE : 28 Novembre 2019

MODIFICATIONS	REVISIONS SIMPLIFIEES, DECLARATIONS DE PROJET ET MISES A JOUR
Modification n° 1 du 3 décembre 2008	1 ^{ère} mise à jour du 15 octobre 2010
Modification n° 2 du 12 juillet 2010	2 ^{ème} mise à jour du 7 mai 2018
Modification n° 3 du 29 novembre 2011	Révision simplifiée n° 1 du 14 décembre 2010
Modification n° 4 du 24 avril 2012	Révision simplifiée n° 2 du 29 mars 2011
Modification n° 5 du 9 juillet 2012	Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour le projet de rénovation urbaine de l'îlot Jean Bouin du 10 décembre 2013
Modification n° 6 du 21 mai 2015	
Modification n° 7 du 10 novembre 2015	
Modification simplifiée n° 1 du 29 janvier 2019	
Modification n°8 du 28 novembre 2019	

LISTE DES ABREVIATIONS UTILISEES

C.D.A.C. :	Commission Départementale d'Aménagement Commercial
D.P.U. :	Droit de Prémption Urbain
D. T. A. :	Directive Territoriale d'Aménagement
I.C.P.E. :	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
N. G. F. :	Nivellement Général de France
P. A. D. D. :	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
P.L.U. :	Plan Local d'Urbanisme
P.P.R. :	Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles
P.S.M.V. :	Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
Z. A. C. :	Zone d'Aménagement Concerté
Z. N. I. E. F. F. :	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

GLOSSAIRE (Définitions au sens du présent règlement)

Acrotère Bandeau périphérique qui entoure une toiture. Il peut être composé d'un socle destiné à recevoir un ornement à chacune des extrémités de la toiture ainsi qu'au sommet du fronton ou d'un mur pignon.

Alignement sur voie et emprise publique

Limite entre le domaine public et le domaine privé.

Bâtiment

Volume construit au-dessus du sol, avec ou sans fondation, aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel, touristique, sportives ou de loisirs, commercial ou agricole, etc....

Chien-assis

Lucarne à couverture à deux pentes en saillie sur le toit.

Clôture

Ouvrage édifié en limite de 2 unités foncières. Les clôtures ne sont pas incluses dans la terminologie des « constructions ». Ainsi, quand toute construction est interdite à une certaine distance des limites séparatives, cette disposition ne concerne pas les clôtures.

Construction

Tout type d'ouvrage, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à 0,60 m. (bâtiments, piscines, escaliers extérieurs, murs, dalles, etc).

Destination des locaux

Affectation (ou utilisation) principale de locaux existants ou futurs. Les différentes destinations possibles sont énoncées à l'article R. 123-9 avant dernier alinéa du Code de l'urbanisme.

Le règlement identifie les destinations suivantes : habitation, bureaux, services et salles de réunion, industries, entrepôts, hôtels et restaurants, maisons de retraite, commerces, établissements de santé, d'enseignement, socio-éducatifs, sportifs, culturels ou liés à la sécurité.

Egout du toit

Egout principal situé dans la partie la plus basse de la toiture. En cas de toiture-terrasse plantée, l'égout sera considéré au niveau de l'étanchéité.

Emprise au sol

Projection verticale du volume de toute construction, tous débords et surplombs inclus. Si le terrain est déjà construit, on tient compte également de l'emprise au sol de la partie déjà bâtie.

Equipements d'intérêt général

Ensemble des installations, réseaux et bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont ils ont besoin.

Equipements techniques de superstructures

Edicules techniques dépassant des toitures, constructions à usage d'équipement d'intérêt général du type transformateur EDF, pylône EDF ou de téléphonie mobile, antennes, capteurs solaires, etc.

Espaces verts

Espaces végétalisés comprenant une végétation basse ainsi que des arbres et arbustes d'essences variées. S'ils ne sont pas en pleine terre, ils doivent comporter une épaisseur de terre suffisante pour permettre à au moins 1 arbre de plus de 4 m par 100 m² de s'y développer.

Etablissements de santé

Hôpitaux et cliniques, publics ou privés.

Extension mesurée

Extension limitée de la surface de plancher existante, étant entendu que le bâti existant doit avoir une existence administrative (soit sans permis de construire si édifié avant la loi du 15 juin 1943 instituant son obligation, soit ultérieurement grâce à une autorisation d'urbanisme).

Gabarit

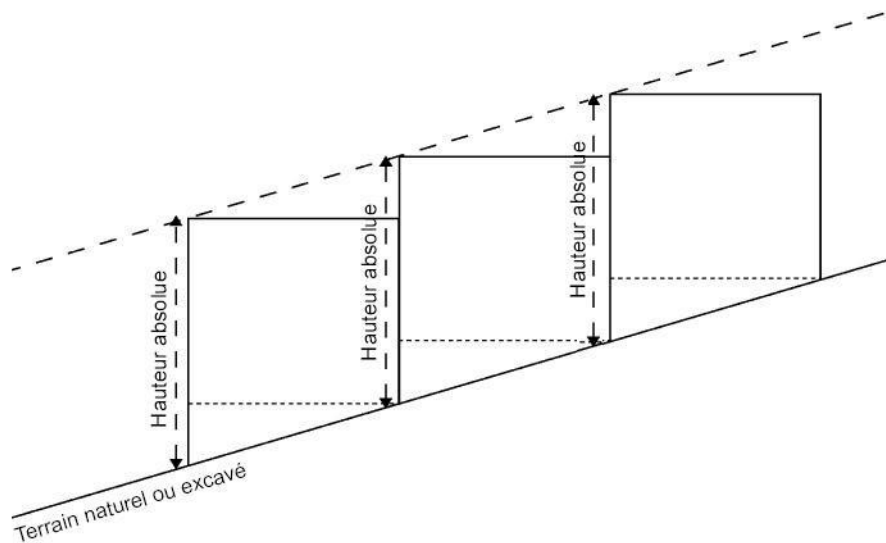
Enveloppe extérieure d'un volume (hauteur, largeur et longueur).

Groupe d'habitations

Ensemble de villas ou immeubles accolés ou non. Un groupe d'habitation comprend au moins 2 bâtiments.

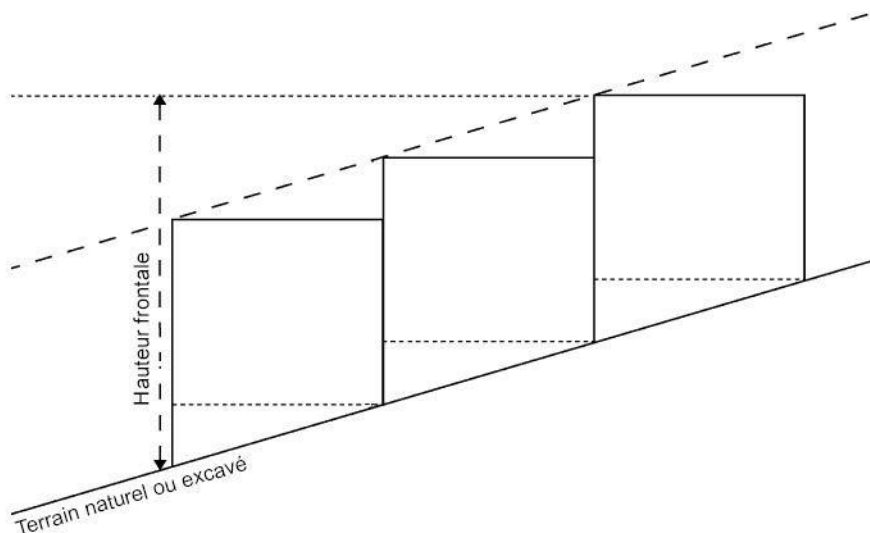
Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, soit à partir du terrain naturel tel qu'il existait avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, soit à partir du terrain excavé apparent après travaux jusqu'à l'égout du toit. Les niveaux situés sous le terrain naturel et non perceptibles de l'extérieur n'étant pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, l'accès automobile ou piéton à ces niveaux est également exclu du calcul de la hauteur.



Hauteur frontale

La hauteur frontale correspond à la différence altimétrique entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction, mesurée à partir du terrain naturel tel qu'il existait avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, soit à partir du terrain excavé apparent après travaux jusqu'à l'égout du toit. Elle comprend l'ensemble des niveaux décalés des constructions édifiées en gradins. Les niveaux situés sous le terrain naturel et non perceptibles de l'extérieur n'étant pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, l'accès automobile ou piéton à ces niveaux est également exclu du calcul de la hauteur.



Implantation

Emprise que le bâtiment occupe au niveau du sol et du sous-sol (les parties en surplomb telles que balcons, loggias, toiture...ne sont donc pas prises en compte).

Infrastructure

Ensemble des équipements et installations réalisés au sol ou en sous-sol nécessaires à l'exercice des activités humaines à travers l'espace (infrastructures de transport, aménagements hydrauliques, énergétiques et de communication, réseaux divers, etc ...).

Installations classées

Installations classées pour la protection de l'environnement en application de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 dite loi Bouchardeau.

Limite sur voie et emprise publique

Limite entre l'unité foncière et une voie ou emprise publique. Sont considérées comme voies :

- les voies communales, qu'elles soient classées dans le domaine public ou le domaine privé de la commune,
- les voies privées ouvertes à la circulation publique,
- les voies privées desservant des groupes d'habitations et des immeubles, - les voies piétonnes et escaliers extérieurs.

Sont considérés comme emprises publiques :

- les jardins publics, - les places publiques.

Limite séparative

Limite entre l'unité foncière du projet et une propriété privée qui lui est contiguë.

Marge de recul par rapport aux voies

Recul minimum ou imposé le long des voies publiques ou privées et des emprises publiques. Il se compte à partir de l'alignement actuel ou de l'élargissement futur quand il est prévu. Cette marge de recul peut être représentée sur les documents graphiques du présent P.L.U. En l'absence de dispositions graphiques, une marge de recul est définie par l'article 6 du règlement de la zone.

Retrait par rapport aux limites séparatives

Recul pouvant être imposé, par rapport aux limites séparatives, par l'article 7 du règlement de la zone.

Sous-sol

Etage souterrain d'un bâtiment non visible de l'extérieur et qui ne peut être vu ou perçu du dehors.

Terrasse tropézienne

Terrasse dont l'ouverture est créée par une « échancrure » dans la toiture existante, sans changement de pentes de la toiture.

Terrain naturel

Sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Unité foncière

Ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision ou pour lesquelles ceux-ci sont titrés.

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables au territoire communal, sans que cette liste soit limitative :

1. Restent applicables, nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions des articles :

- R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'urbanisme,
- L.111-3 du code de l'urbanisme (reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans)
- Les règles de construction codifiées dans le code de la construction et de l'habitation
- Le règlement sanitaire départemental,
- Les articles L.111-9 et L.111-10 du Code de l'urbanisme (sursis à statuer),
- Les articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'urbanisme (coupes et abattages d'arbres et défrichement dans les espaces boisés classés),
- Les articles.410-1 et R 410-1 et suivants du Code de l'urbanisme (certificats d'urbanisme),
- L'article L.421-6 du Code de l'urbanisme (conformité aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols et compatibilité avec une déclaration d'utilité publique),
- L'article R.421-28 du Code de l'urbanisme (permis de démolir),
- L'article R.421-12b du Code de l'urbanisme (clôtures),
- Les articles L.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme (lotissements),
- Les articles L.443-1 et R.443-1 et suivants du Code de l'urbanisme (camping et caravanage).

2. S'ajoutent aux règles propres au plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :

- La Directive Territoriale d'Aménagement approuvée le 2 décembre 2003,
- La loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 et ses décrets, arrêtés et circulaires d'application, - Les servitudes d'utilité publique, reportées en annexe, - Le droit de préemption urbain.

3. Au titre des servitudes d'utilité publique, l'ensemble du territoire de la commune est en site inscrit depuis le 20 mars 1973. Les dispositions de l'article L.341-1 du code de l'environnement prévoient : « L'inscription entraîne, sur les terrains compris dans les limites fixées par l'arrêté, l'obligation pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux et d'entretien normal en ce qui concerne les constructions sans avoir avisé, quatre mois d'avance, l'administration de leur intention ».

Sur certaines parties du territoire de la commune, un périmètre de protection est généré par des monuments historiques inscrits à l'inventaire ou classés (cf annexe n° 7 du PLU, servitude AC 1). Dans ce périmètre, les dispositions de l'article L.621-31 du code du patrimoine prévoient :

« Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé au titre des monuments historiques ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable».

Les dispositions de l'article L.621-32 du Code du patrimoine précisent : « Lorsqu'elle ne concerne pas des travaux pour lesquels le permis de construire, le permis de démolir ou l'autorisation mentionnée à l'article L.442-1 du Code de l'urbanisme est nécessaire, la demande d'autorisation prévue à l'article L.621-31 est adressée à l'autorité administrative. Celle-ci statue après avoir recueilli l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ».

En conséquence, **les travaux dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme** et prévus par les articles L.421-5 et R.421-2 à R.421-8 du code de l'urbanisme doivent, dans tous les cas, faire l'objet d'une **demande d'autorisation adressée à Monsieur le Préfet des AlpesMaritimes** et sur laquelle l'Architecte des Bâtiments de France doit émettre un avis.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles :

Les zones urbaines, indiquées zones U, comprenant :

- une zone UA
- une zone UB
- une zone UC
- une zone UD
- une zone UE
- une zone UF
- une zone UG
- une zone UM
- une zone UX

Les zones d'urbanisation futures, indiquées zones AU

Les zones naturelles, indiquées zones N.

Ces différentes zones figurent sur les documents graphiques. Elles comportent également des sous-secteurs définissant des règles particulières édictées par le présent règlement.

Sur les documents graphiques figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- Les emplacements soumis à la servitude de mixité sociale.
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, - Les jardins à protéger,
- Le secteur de préservation et du développement de la diversité commerciale,
- Les zones, données à titre indicatif, des plans de prévention des risques naturels approuvés.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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 édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres mentionnés dans les arrêtés préfectoraux de février et décembre 1999 (jointés en annexe du présent dossier de P.L.U., accompagnés d'une carte de localisation) sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions :

- de la loi n°92-1444 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 de leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

L'autoroute A8 et les RD 6007, RD 51 (bretelle autoroute) et RD 2564 (grande corniche) sont concernées par ces zones de bruits.

ARTICLE 6 - BATIMENTS SINISTRES ou DEMOLIS

En toutes zones est autorisée la reconstruction à l'identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre, ou démolis depuis moins de 10 ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, dans les conditions fixées par l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, et à condition :

- que les règlements applicables dans les zones au travers des plans de prévention des risques soient respectés,
- que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel.

Dans les zones naturelles, est autorisée, hors des zones de risques majeurs et hors l'emprise des emplacements réservés figurant sur le plan de zonage, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 7 - LES OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS ET AUX SERVICES D'INTERET COLLECTIF

Nonobstant les dispositions du présent règlement, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou nécessaires à des réseaux d'intérêt collectif (transformateur électrique, poste de refoulement, local poubelles, boîtes aux lettres, bassin de rétention d'eaux pluviales enterré,...) :

- peuvent s'implanter dans les marges de recul prévue pour les constructions et ce, en fonction des impératifs liés à leur utilisation, à leur maintien et à la sécurité publique,
- ne sont pas concernés par les dispositions édictées aux articles 5, 9, 10 et 14 des règlements de zones.

ARTICLE 8 - DISPOSITIONS DIVERSES

1. Risques sismiques

Le territoire couvert par la commune de Beausoleil est situé dans une zone de sismicité n°4 (risque moyen). En conséquence, sont applicables les dispositions du décret n°91-461 du 14 mai 1991 modifié par le décret 2000-892 du 13 septembre 2000, de l'arrêté du 29 mai 1997, fixant les conditions d'application des règles parasismiques à la construction et de l'arrêté préfectoral en date du 25 mai 2011 portant modification de l'arrêté préfectoral du 3 février 2006, relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département des Alpes-Maritimes. **2. Zone de risques mouvement de terrain**

Les zones soumises à des risques naturels mouvements de terrain, identifiées dans le plan de prévention des risques (PPR) approuvé le 15 mai 2001, sont délimitées sur le document graphique et font l'objet de prescriptions spéciales édictées par le PPR, reprises dans le présent règlement et annexées en tant que servitudes d'utilité publique.

TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U)

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Le centre ancien

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au centre historique de la ville de Beausoleil. Sa fonction résidentielle et de centralité d'une part et son caractère patrimonial d'autre part sont à préserver.

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les locaux en rez-de-chaussée à destination de bureau, ainsi que les bâtiments à destination d'hébergement hôtelier ne pourront faire l'objet de changements de destination en habitation. Les locaux en rez-de-chaussée ayant une destination commerciale ou artisanale ne pourront faire l'objet d'aucun changement de destination. Toutefois, le changement de destination de commerce pourra être autorisé afin de permettre la réalisation d'un équipement collectif communal ou intercommunal ;
- Les locaux en rez-de-chaussée situés dans le périmètre du secteur de préservation et du développement de la diversité commerciale, délimité conformément aux dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, ne pourront accueillir de nouvelles activités de services immatériels afin de privilégier l'implantation de commerces de détail alimentaires ou non alimentaires ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ;
- Les constructions à usage d'activités artisanales à l'exception de celles indiquées à l'article UA2 ;
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UA2 ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UA2 ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les dépôts de véhicules non soumis à autorisation ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules ;
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre des articles L 444-1 et R 421-23d du Code de l'urbanisme et le camping hors terrains aménagés ;
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains préalablement réservés à leur accueil soumis à autorisation au titre de l'article L 443-1 du Code de l'urbanisme ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage soumis à autorisation au titre des articles L 443-1, R 421-19 et R 421-23 du Code de l'urbanisme, y compris le camping à la ferme ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les constructions et installations liées à l'activité agricole ;
- Les carrières.

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Hors zones soumises à des risques naturels :

A condition qu'ils soient édifiés hors des jardins à protéger identifiés sur le plan de zonage et qu'ils respectent la volumétrie des constructions existantes dans la zone :

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage de commerces, de services et de bureaux ;
- les équipements collectifs ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage de stationnement ;
- les installations classées liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier ne présentant pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé et la salubrité publique et dont le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage ;
- les changements de destination à condition qu'ils ne concernent pas les rez de chaussée mentionnés à l'article UA1 ;
- les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres ;
- les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- la surélévation d'un niveau est admise sur les constructions à usage d'équipements collectifs dans la projection du bâtiment existant au plus : la surélévation partielle étant admise ;
- les piscines et bassins d'agrément à condition qu'ils soient enterrés ou intégrés à la construction.

Dans les zones soumises à des risques naturels :

Toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UA1 ou qui sont soumises à des conditions particulières énoncées à l'article UA2, à condition qu'elles soient autorisées par le Plan de Prévention des Risques et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan, ainsi que les travaux, aménagements destinés à pallier les risques.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

ARTICLE UA4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux publics de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées :

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

Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation des eaux pluviales.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans les réseaux publics d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter à l'alignement existant ou futur des voies et emprises publiques.

Dans les marges de recul, peuvent être autorisés en surplomb :

- les parties de la construction situées à 5 m du sol au moins dans la mesure où leur saillie ne dépasse pas 1,50 m;
- les auvents légers et ouverts au droit des entrées des hôtels et des équipements collectifs jusqu'aux limites séparatives latérales.

La surélévation d'un niveau des constructions à usage d'équipements collectifs devra être implantée dans la projection du bâtiment existant au plus : la surélévation partielle étant autorisée.

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation par rapport aux limites séparatives :

1. – implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :

Les constructions doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives aboutissant aux voies, sur une profondeur de 16 mètres comptée à partir de la limite de l'alignement existant ou futur ou du retrait autorisé.

Au-delà cette profondeur de 16 mètres, l'implantation des constructions sur les limites séparatives est autorisée à condition que les constructions ne dépassent pas une hauteur de 3 mètres et qu'elles soient affectées à usage de stationnement.

2. – implantation par rapport aux limites de fond de parcelles :

Les constructions doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, cette règle est sans objet pour les constructions à usage de garages ou annexes à condition que leur hauteur, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, ne dépasse pas 3 mètres.

Néanmoins, en cas de reconstruction ou de réhabilitation, l'implantation de la construction préexistante doit être conservée.

Les surélévations devront être implantées dans la projection du bâtiment existant au plus : la surélévation partielle étant autorisée.

ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

En cas de reconstruction ou de réhabilitation, l'implantation des constructions préexistantes doit être conservée.

La surélévation d'un niveau des constructions à usage d'équipements collectifs devra être implantée dans la projection du bâtiment existant au plus : la surélévation partielle étant autorisée.

ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UA10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

En cas de reconstruction ou de réhabilitation, la hauteur maximale ne pourra dépasser celle de la construction préexistante.

La surélévation des constructions à usage d'équipements collectifs qui pourront être surélevés d'un niveau au plus : la surélévation partielle est autorisée.

ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR

Conditions générales :

Tout projet dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes doit garantir une parfaite insertion à l'espace environnant dans lequel il s'inscrit, notamment par une homogénéité ou en harmonie avec le caractère, la volumétrie, les rythmes, les proportions, les matériaux et les couleurs qui constituent cet espace environnant.

Matériaux :

- Sont interdits : les imitations de matériaux (fausse pierre, fausse brique...) et l'emploi nu de matériaux destinés à être recouvert d'un enduit ou d'un parement, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale.
- Sont admis : les autres matériaux.

Couleurs :

- Les enduits et les matériaux apparents doivent être d'une manière générale de couleur claire. Cependant la polychromie peut être autorisée, après étude de coloration, et avec l'accord des services compétents.
- Les toitures doivent être de coloration voisine de la coloration générale des toitures de la ville.

Façade et murs extérieurs :

Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparent, ou laissés apparents après recul ou retrait d'une construction, après rupture dans la continuité ou encore après édification d'une construction plus basse, doivent être traités avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elle. Ainsi, les murs pignons aveugles visibles de tout espace public, doivent être traités en murs décoratifs de manière à en atténuer l'indigence d'aspect.

Toitures :

- Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et le décor des toits dans la ville.
- Toitures traditionnelle : la pente ne peut excéder 30 %.
- Les toitures terrasses sont admises.
- L'implantation des pylônes, paratonnerre, antennes individuelles ou collectives (seules ces dernières sont admises pour les immeubles collectifs) doivent être disposées de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics.

Gaines et conduits :

Les gaines et conduits exhausés doivent être réalisés de façon à s'intégrer visuellement aux formes, matériaux, revêtements des murs extérieurs leur servant de support. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de leur implantation et une présentation du traitement envisagé.

Sols extérieurs :

- Voies automobiles privées : elles doivent être traitées avec autant de soin que les voies publiques de la zone.
- Voies cyclables et voies piétonnes : elles doivent être traitées de manière à pouvoir être distinguées nettement avec des autres voies.
- Talus : ils doivent être traités en talus stabilisés engazonnés et plantés.

Clôture :

Les clôtures seront en barreaudage ou bien constituées de haies végétales.

Murs de soutènement :

Ils devront être traités avec le même soin et en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent être agrémentés de plantations grimpantes afin de les intégrer dans le paysage environnant.

Les panneaux solaires :

Ils sont autorisés sur l'ensemble de la zone UA à condition d'être intégrés à l'architecture des constructions.

Antennes et coupoles:

Les antennes et coupoles émettrices ou réceptrices (radios, télévisions, radiotéléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible être visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UA12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UA13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Eléments du patrimoine paysager

Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage par une trame particulière « jardins à protéger », doivent être maintenus dans leur ensemble. Ce qui implique que ces jardins devront conserver leur caractère végétal s'il existe et donc être plantés soit conserver leur caractère de cour ou patio s'ils ne sont pas végétalisés.

Il pourra être admis une terrasse couverte mais non fermée, à condition que son emprise ne dépasse pas 20 % de la surface du jardin.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Extensions denses du centre ancien

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB délimite des quartiers anciens ayant une vocation de centre urbain, en continuité du centre historique. Les modes d'occupation des sols y sont diversifiés. Il s'agit de renforcer la continuité avec le centre ancien.

Certains terrains compris dans la zone UB peuvent être soumis à des risques de mouvements de terrains. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.

La zone UB comprend les secteurs :

-UBa, secteurs continus et denses du péricentre qui ne présentent pas de forte valeur patrimoniale et sont constitués de bâtiments de hauteur élevée : les Monégghetti.

-UBb, secteurs continus et denses du péricentre qui ne présentent pas de forte valeur patrimoniale et sont constitués de bâtiments de plus faible hauteur : Saint Michel, Bellevue, impasse des Garages,

-UBb1, secteur continu et dense de la Rousse,

-UBap, secteurs continus et denses à forte sensibilité paysagère : « La Gaîté, le Tonkin, le Carnier, le quartier Bleu, les impasses des Poivriers et des Citronniers ».

-UBc, secteur continu et dense du péricentre qui ne présente pas de forte valeur patrimoniale et est constitué d'un quartier en requalification : impasse des garages. Ce secteur est divisé en sous-secteurs : UBc1 (fond de l'impasse) ; UBc2 (face nord de l'impasse) ; UBc3 (face sud de l'impasse) ; UBc4 (secteur de liaison central) et UBc5 (secteur de liaison ouest).

-UBd, secteur continu et dense du péricentre qui ne présente pas de forte valeur patrimoniale et est constitué d'un quartier à revaloriser et à densifier : le vallon de la Noix. Ce secteur est divisé en deux sous-secteurs : UBd1 et UBd2. Ce secteur a vocation à dynamiser l'offre commerciale le long du boulevard Guynemer.

-UBe, secteur continu et dense du péricentre qui ne présente pas de forte valeur patrimoniale et est constitué d'un quartier à revaloriser et à densifier : le vallon de la Noix. Ce secteur est divisé en deux sous-secteurs : UBe1 et UBe2.

-UBa1, secteur continu et dense du péricentre constitué de bâtiments de hauteur déjà élevés au potentiel de développement dans une logique d'homogénéisation du front bâti.

ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UB2 ;
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules ;
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre des articles L 444-1 et R 421-23d du Code de l'urbanisme et le camping hors terrains aménagés ;
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil soumis à autorisation au titre de l'article L 443-1 du Code de l'urbanisme ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage soumis à autorisation au titre des articles L 443-1, R 421-19 et R 421-23 du Code de l'urbanisme, y compris le camping à la ferme ;
- Les constructions et installations liées à l'activité agricole ;
- Les carrières ;
- Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.

Dans le secteur UBap :

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles soumises à conditions particulières indiquées à l'article UB2 ci-dessous.

Dans les zones soumises à des risques naturels sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article UB2.

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les installations classées à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage ;
- Les affouillements et exhaussements de sols, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres ;
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les piscines et bassins d'agrément à condition qu'ils soient enterrés ou intégrés à la construction.

Dans le secteur UBap :

- **Seule est admise une extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20 % de la surface de plancher du bâtiment d'origine, à condition qu'ils soient édifiés hors des jardins à protéger identifiés sur le plan de zonage et qu'elle concerne uniquement :**
 - o les constructions à usage d'habitation ;
 - o les constructions à usage de commerces, de services et de bureaux ; o les équipements collectifs ;
 - o les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
 - o les piscines et bassins d'agrément à condition qu'ils soient enterrés ou intégrés à la construction.
- Est également admise la démolition et la reconstruction à l'identique, conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, à la condition que la démolition fasse l'objet d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les changements de destination.
- Les installations nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité, à l'exclusion de tout bâtiment de plus de 5 m² ou de plus de 5 mètres de hauteur.
- Les installations classées liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier ne présentant pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé et la salubrité publique et dont le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage.

- Les constructions à usage d'équipements collectifs, qui seraient insalubres ou dépourvus de toute valeur architecturale ou urbanistique, et dont la restructuration, la réhabilitation, l'aménagement ou la mise en valeur serait, soit impossible, soit sans grand intérêt, pourront être démolis et reconstruits dans le volume initial auquel il pourra être ajouté un niveau supplémentaire, même partiel.
- La surélévation d'un niveau est admise sur les constructions à usage d'équipements collectifs, dans la projection du bâtiment existant au plus : la surélévation partielle étant admise.

Dans le secteur UBd :

Toutes les constructions et occupations du sol non interdites à l'article UB 1, à condition que les rez-de-chaussée soient affectés à des activités commerciales, de service, de bureau ou d'équipement collectif communal ou intercommunal.

Dans les zones soumises à des risques naturels :

Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupations du sols non interdites à l'article UB1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article UB2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan, ainsi que les travaux, aménagements destinés à pallier les risques.

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

Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.

Condition d'accès aux voies ouvertes au public :

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil ;
- les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères etc...
- lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Secteur UBap :

Non réglementé.

ARTICLE UB4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans les marges de recul, peuvent être autorisés en surplomb :

- les parties de la construction situées à 5 m du sol au moins dans la mesure où leur saillie ne dépasse pas 1,50 m;
- les auvents légers et ouverts au droit des entrées des hôtels et des équipements collectifs jusqu'aux limites séparatives latérales.

Les surélévations pourront être réalisées à l'aplomb du bâtiment existant, à condition de conserver le bâtiment existant dans son intégralité (exception faite de la couverture).

Voies ouvertes à la circulation automobile :

Toute construction doit être implantée à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois :

- **dans le secteur UBap**, en cas de démolition et de reconstruction à l'identique des constructions à usage d'équipements collectifs, de réhabilitation ou de restructuration des bâtiments existants, les constructions devront conserver leur implantation initiale par rapport aux voies routières ou piétonnes. La surélévation des constructions à usage d'équipements collectifs devra s'implanter dans la projection du bâtiment existant au plus : la surélévation partielle étant autorisée.

Le long de la Moyenne Corniche (RD6007), les constructions devront s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 2,50 m..

Voies piétonnes :

Le long des voies piétonnes, les constructions devront s'implanter à 6 mètres de l'axe du passage piéton.

Toutefois :

- **dans le secteur UBap**, en cas de démolition et de reconstruction à l'identique des constructions à usage d'équipements collectifs, de réhabilitation ou de restructuration des bâtiments existants, les constructions devront conserver leur implantation initiale par rapport aux voies routières ou piétonnes. La surélévation des constructions à usage d'équipements collectifs devra s'implanter dans la projection du bâtiment existant au plus : la surélévation partielle étant autorisée.

- **dans les secteurs UBb, UBd et UBe** : les constructions devront s'implanter à l'alignement.

- **Dans le secteur UBa1** : en cas de démolition, la construction nouvelle devra soit s'implanter à l'alignement existant ou futur des voies piétonnes, soit garder la même implantation par rapport aux voies piétonnes.

- **dans le secteur UBc** : les constructions devront s'implanter à 3 m de l'axe du passage piéton.

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de ces limites séparatives, exceptées les constructions enterrées à usage de stationnement qui pourront s'implanter jusqu'aux limites séparatives, à la condition que ces constructions ne dépassent pas la hauteur de 3 mètres mesurée à partir du terrain naturel.

Lorsque sur le terrain voisin existe un bâtiment en bon état, situé sur la limite séparative, la nouvelle construction devra s'implanter sur la limite séparative. L'implantation en limite séparative est également admise si deux constructions nouvelles s'édifient simultanément sur les limites séparatives.

Les surélévations pourront s'implanter à l'aplomb des façades existantes à condition de conserver le bâtiment existant dans son intégralité (à l'exception de sa couverture).

Dans le secteur UBap : en cas de démolition et de reconstruction à l'identique des constructions à usage d'équipements collectifs, de réhabilitation et de restructuration des bâtiments existants, les constructions devront conserver leur implantation initiale par rapport aux limites séparatives.

La surélévation des constructions à usage d'équipements collectifs devra s'implanter dans la projection du bâtiment existant au plus : la surélévation partielle étant autorisée.

Dans le secteur UBb : les surélévations devront être réalisées à l'aplomb du bâtiment existant.

Dans les secteurs UBd et UBe : Dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement, les constructions devront s'implanter sur une limite séparative et se tenir à une distance au moins égale à 4 mètres de l'autre limite séparative. Au-delà de cette bande, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives, exceptées les constructions enterrées à usage de stationnement qui pourront s'implanter jusqu'aux limites séparatives, à la condition que ces constructions ne dépassent pas la hauteur de 3 mètres mesurée à partir du terrain naturel.

Dans le secteur UBa1, en cas de démolition, la construction nouvelle devra garder la même implantation par rapport aux limites séparatives existantes ou futures.

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

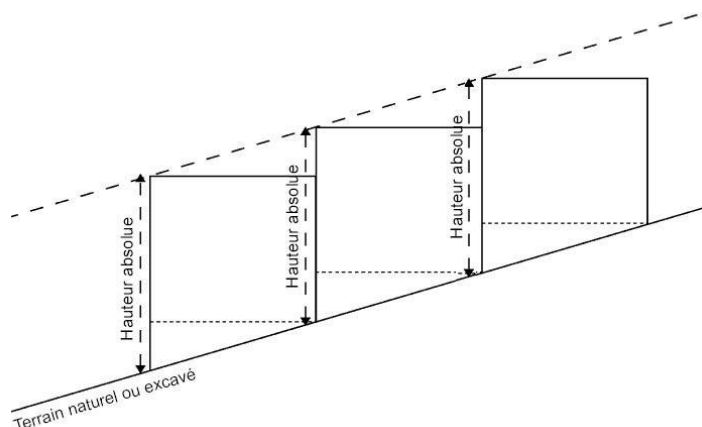
ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

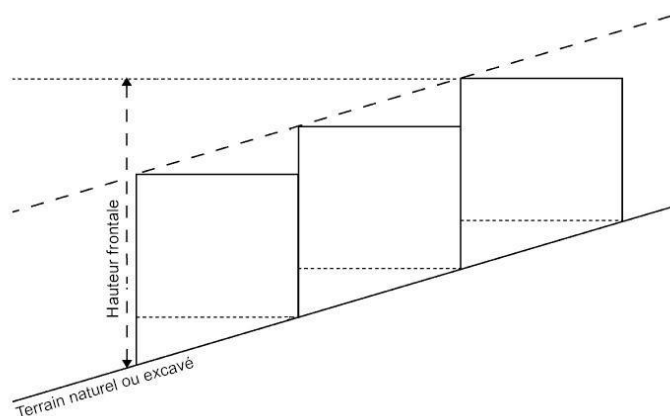
ARTICLE UB10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, du terrain naturel ou excavé apparent après travaux jusqu'à l'égout du toit. Les niveaux situés sous le terrain naturel et non perceptibles de l'extérieur n'étant pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, l'accès automobile ou piéton à ces niveaux est également exclu du calcul de la hauteur.



La hauteur frontale correspond à la différence altimétrique entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction, mesurée du terrain naturel ou excavé apparent après travaux jusqu'à l'égout du toit. Elle comprend l'ensemble des niveaux décalés des constructions édifiées en gradins. Les niveaux situés sous le terrain naturel et non perceptibles de l'extérieur n'étant pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, l'accès automobile ou piéton à ces niveaux est également exclu du calcul de la hauteur.



Les édicules techniques (cages d'escaliers, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) sont autorisés dans les conditions mentionnées à l'article 11 en superstructure au-dessus de l'égout du toit sans pouvoir dépasser 3,50 mètres, sauf si le respect de normes réglementaires de construction impose la réalisation d'ouvrages d'une hauteur supérieure.

Règles de hauteur applicables :

Dans le secteur UBa :

La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 24 mètres.

Dans le secteur UBap :

La hauteur maximale ne pourra dépasser celle du bâtiment d'origine, excepté pour les constructions à usage d'équipements collectifs qui pourront être surélevé d'un niveau au plus, même partiel.

En cas de démolition et de reconstruction des constructions à usage d'équipements collectifs, le projet pourra être surélevé d'un niveau supplémentaire par rapport à l'existant, même partiel.

La surélévation des constructions existantes est interdite, exceptée pour les constructions à usage d'équipements collectifs qui pourront être surélevés d'un niveau au plus.

Dans le secteur UBb :

La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

Dans le secteur UBb1 :

La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 30 mètres.

Dans le sous-secteur UBc1 :

La hauteur maximale des constructions (à l'exception des édicules pour ascenseur public et hall d'immeubles), ne pourra excéder le niveau de l'avenue de Villaine au droit de la construction.

Dans les sous-secteurs UBc2 et UBc4 :

La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

Dans le sous-secteur UBc3 :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau de référence de l'impasse des Garages, au droit de la construction. La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 9 mètres par rapport à ce point de référence.

Dans le sous-secteur UBc5 :

La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 18 mètres.

Dans les secteurs UBd1 et UBe1 :

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 30 mètres.

Dans les secteurs UBd2 et UBe2 :

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 45 mètres.

Dans le sous-secteur UBa1 :

La hauteur frontale des constructions ne pourra excéder 25 mètres (augmenté de 3 mètres pour les édicules), par rapport au niveau de référence de la voirie de l'avenue Maréchal Foch pour les parcelles situées en amont de cette avenue, d'une part, et par rapport au niveau de référence de la voirie de la rue de la source pour les parcelles situées en amont de cette rue, d'autre part.

La hauteur des édicules ne pourra excéder 3 mètres et devra être intégrée de façon harmonieuse à la toiture afin de garantir les vues depuis les points les plus hauts de la ville. Les édicules devront bénéficier d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel et respecter un retrait de 3 mètres par rapport aux façades principales en amont et en aval.

Toutefois :

- En aval de la Moyenne Corniche (RD 6007), le point le plus haut de toute construction ne peut dépasser le demi-plan incliné d'une pente de 10 % par rapport à l'horizontale, défini par la limite d'emprise de la RD 6007, au niveau du sol en direction de la mer, à l'exception des constructions destinées à l'accès des véhicules automobiles, deux roues et personnes à mobilité réduite dont la valeur de la pente sera ramenée à 5%.
- Dans les secteurs UBd2 et UBe2, la hauteur des façades des constructions ne pourra pas dépasser 20 mètres au-dessus du boulevard Guynemer.

- Dans le secteur UBe1, la hauteur des façades des constructions ne pourra pas dépasser 14 mètres au-dessus du boulevard Guynemer.
- Dans le secteur UBd1, la hauteur des façades des constructions ne pourra pas dépasser 14 mètres au-dessus de la route des Serres.
- La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 1,50 mètre. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,60 mètre de hauteur à partir du sol existant. Pour les établissements scolaires la hauteur des clôtures sera portée à 2,50 mètres.
- La hauteur des murs de soutènement bordant le passage piéton ne pourra pas excéder 1,50 mètre.
- Dans les secteurs UBb et UBc2, la hauteur des façades des constructions situées à l'alignement et en aval de l'avenue de Villaine ne devra pas excéder l'altimétrie de l'avenue au droit de la construction (exception faite des édicules ascenseur et hall d'entrée).

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

Conditions générales :

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions où l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Matériaux :

- Sont interdits : les imitations de matériaux (fausse pierre, fausse brique...) et l'emploi nu de matériaux destinés à être recouvert d'un enduit ou d'un parement, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architectural.
- Sont admis : les autres matériaux.

Couleurs :

- Les enduits et les matériaux apparents doivent être d'une manière générale de couleur claire. Cependant la polychromie peut être autorisée, après étude de coloration, et avec l'accord des services compétents.
- Les toitures doivent être de coloration voisine de la coloration générale des toitures de la ville.

Façade et murs extérieurs :

Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparent, ou laissés apparents après recul ou retrait d'une construction, après rupture dans la continuité ou encore après édification d'une construction plus basse, doivent être traités avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elle. Ainsi, les murs pignons aveugles visibles de tout espace public, doivent être traités en murs décoratifs de manière à en atténuer l'indigence d'aspect.

Toitures :

- Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et le décor des toits dans la ville.

- Toitures traditionnelle : la pente ne peut excéder 30 %.
- Sont interdits les chiens assis.
- Les toitures terrasses sont admises.
- Les pylônes, paratonnerre, antennes individuelles ou collectives (seules ces dernières sont admises pour les immeubles collectifs) doivent être disposés de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics.
- Les édicules techniques (ascenseurs, cages d'escaliers, chaufferies, climatisations et tous autres locaux techniques) doivent, si cela est possible, être intégrés aux volumes bâtis. A défaut, ils ne peuvent être admis que s'ils bénéficient d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel. Le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (extracteurs, gaines, édicules ascenseur, caissons de climatisation, garde-corps...) doivent être recherchés de façon à en limiter l'impact visuel.

Gaines et conduits :

Les gaines et conduits exhausés doivent être réalisés de façon à s'intégrer visuellement aux formes, matériaux, revêtements des murs extérieurs leur servant de support. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de leur implantation et une présentation du traitement envisagé.

Sols extérieurs :

- Voies automobiles privées : elles doivent être traitées avec autant de soin que les voies publiques de la zone.
- Voies cyclables et voies piétonnes : elles doivent être traitées de manière à pouvoir être distinguées nettement avec des autres voies.
- Talus : ils doivent être traités en talus stabilisés engazonnés et plantés.

Murs de soutènement :

Ils devront être traités avec le même soin et en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent être agrémentés de plantations grimpantes afin de les intégrer dans le paysage environnant.

Les panneaux solaires :

Ils sont autorisés sur l'ensemble de la zone UB à condition d'être intégrés à l'architecture des constructions.

Antennes et coupoles :

Les antennes et coupoles émettrices ou réceptrices (radios, télévisions, radiotéléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible être visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UB12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Secteur UBap : non réglementé

Dans les autres secteurs :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobile pour :

Les constructions à usage d'habitation :

- Les logements locatifs financés avec un prêt de l'Etat lors de la construction : 1 aire de stationnement par logement ;
- Les autres types de logements : 1 place par 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement ;

Les hôtels : 1 place de stationnement pour 2 chambres ;

Les restaurants : 1 place pour 20 m² de surface de salle de restaurant ;

Les commerces : 1 place pour 20 m² de surface de vente ;

Les bureaux, les services et artisanat : 1 place pour 60 m² ;

Les établissements d'enseignement : 1 place par classe ;

Les établissements collectifs de service destinés à l'accueil de personnes âgées : 1 place pour deux chambres ou appartements ;

Les équipements collectifs recevant du public : 1 place de stationnement pour 10 personnes accueillies.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Dans tous les cas, un nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des deux roues, égal au moins à 30 % du nombre d'emplacements destinés au stationnement des véhicules doit être réalisé.

Toutefois, concernant les constructions à usage d'habitation :

Dans le secteur UBc1 :

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour les constructions à usage d'habitation :

- Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : 1 aire de stationnement par logement.
- Les autres types de logements : 2 places par 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

Dans le secteur UBc5 :

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour les constructions à usage d'habitation :

- Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : 1 aire de stationnement par logement.
- Les autres types de logements : 1,5 place par 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

ARTICLE UB13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRE, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés portés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Les espaces laissés libre de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte, stationnement et les cours de récréation, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain.

Une superficie en pleine terre d'au moins 20 % des espaces libres doit être aménagée et plantée. Les espaces situés entre le passage piéton et les nouvelles constructions admises dans la zone devront être aménagés en espace libre paysager. Ces deux dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'enseignement.

Les aires de stationnement non couvertes, à l'exception de celles réalisées sur dalle, doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

Éléments du patrimoine paysager

Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage par une trame particulière « jardins à protéger », doivent être maintenus dans leur ensemble. Ce qui implique que ces jardins devront conserver leur caractère végétal s'il existe et donc être plantés soit conserver leur caractère de cour ou patio s'ils ne sont pas végétalisés.

Il pourra être admis une terrasse couverte mais non fermée, à condition que son emprise ne dépasse pas 20 % de la surface du jardin.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond au secteur discontinu et en continuité du centre urbain avec une densité moyenne.

Elle comprend trois secteurs :

UCa : quartiers limite Ouest des MONEGHETTI (partie haute du boulevard Victor Hugo), quartier du TENAO et UCa1: quartier du TENAO supérieur

UCb : Quartier de la BORDINA au sud de la moyenne corniche, les serres,

UCbp: quartier du TENAO inférieur,

Certains terrains compris dans la zone UC peuvent être soumis à des risques de mouvements de terrains. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

Dans le secteur UCbp :

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UC2 ci-dessous.

Pour les secteurs UCa, UCa1 et UCb :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article UC2 ;
- Les constructions destinées aux commerces, à l'artisanat sauf celles indiquées à l'article UC2, ci-après ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UC2,
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules ;
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre des articles L 444-1 et R 421-23d du Code de l'urbanisme et le camping hors terrains aménagés ;
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil soumis à autorisation au titre de l'article L 443-1 du Code de l'urbanisme ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage soumis à autorisation au titre des articles L 443-1, R 421-19 et R 421-23 du Code de l'urbanisme, y compris le camping à la ferme ;
- Les constructions et installations liées à l'activité agricole ; - Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs ; - Les carrières.

Dans les zones soumises à des risques naturels sont interdites:

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UC2 ci-dessous.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, et qu'elles soient liées à la vie quotidienne du quartier ;
- Les installations classées à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage;
- Les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres;
- Les piscines et bassins d'agrément à condition qu'ils soient enterrés ou intégrés à la construction.

Dans le secteur UCbp :

- **Seule est admise une extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment d'origine, à condition qu'ils soient édifiés hors des jardins à protéger identifiés sur le plan de zonage et qu'elle concerne uniquement :**
 - o les constructions à usage d'habitation,
 - o les constructions à usage de commerces, de services, de bureaux, o les équipements collectifs,
 - o les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
 - o les installations classées liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier, ne présentant pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé et la salubrité publique et dont le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage,
 - o les piscines et bassins d'agrément à condition qu'ils soient enterrés ou intégrés à la construction.
- Est également admise la démolition et la reconstruction à l'identique, conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, à la condition que la démolition fasse l'objet d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans les zones soumises à des risques naturels :

Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupation des sols non interdites à l'article UC1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article UC2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan, ainsi que les travaux, aménagements destinés à pallier les risques.

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

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.

Condition d'accès aux voies ouvertes au public :

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,
- les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc...
- lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

ARTICLE UC 4 — CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement:

Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement quand celui-ci existe,

Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être :

- soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
- soit dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet,
- soit dans le cas d'absence de réseau pluvial, stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

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

Dans les marges de recul, peuvent être autorisés en surplomb :

- les parties de la construction situées à 5 m du sol au moins dans la mesure où leur saillie ne dépasse pas 1,50 m;
- les auvents légers et ouverts au droit des entrées des hôtels et des équipements collectifs jusqu'aux limites séparatives latérales.

Voies ouvertes à la circulation automobile :

Dans les secteurs UCa et UCb, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à 2,50 m.

Dans les secteurs UCa1 et UCb, en aval du boulevard Guynemer, les constructions doivent s'implanter à l'alignement existant ou futur de la voie.

Dans le secteur UCbp, la réhabilitation des bâtiments doit s'inscrire dans l'alignement du bâtiment existant à l'origine.

Sur l'ensemble de la zone UC, le long de la moyenne corniche (RD 6007), les constructions devront s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 2,50 m.

Voies piétonnes :

Le long des voies piétonnes, les constructions devront s'implanter à 6 mètres de l'axe du passage piéton.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de ces limites séparatives, exceptées les constructions enterrées à usage de stationnement qui pourront s'implanter jusqu'aux limites séparatives, à la condition que ces constructions ne dépassent pas la hauteur de 3 mètres mesurée à partir du terrain naturel.

Lorsque sur le terrain voisin existe un bâtiment en bon état, situé sur la limite séparative, la nouvelle construction devra s'implanter sur la limite séparative. L'implantation en limite séparative est également admise si deux constructions nouvelles s'édifient simultanément sur les limites séparatives.

Les surélévations pourront s'implanter à l'aplomb des façades existantes.

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

Dans les secteurs UCa1 et UCb, en aval du boulevard Guynemer, les constructions situées au dessus du niveau de la voirie doivent s'implanter à une distance au moins égale à 6 m les unes des autres.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs UCa et UCAl, l'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 60%.

Dans le secteur UCb, l'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 50%.

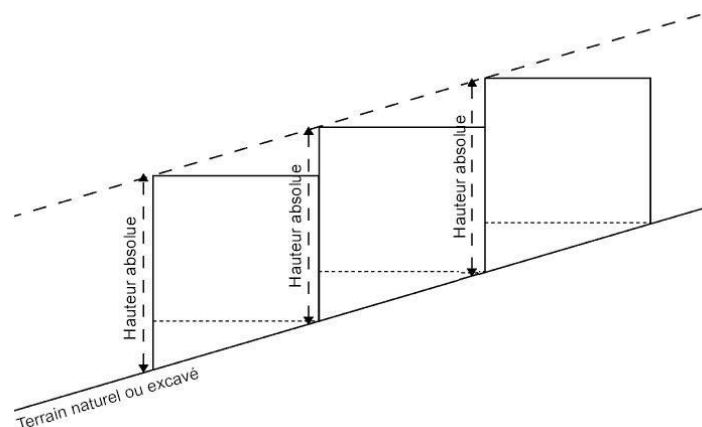
Dans le secteur UCbp, en cas de reconstruction ou de réhabilitation, l'emprise au sol des constructions préexistantes doit être conservée.

Dans le cas des extensions autorisées l'article UC2, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

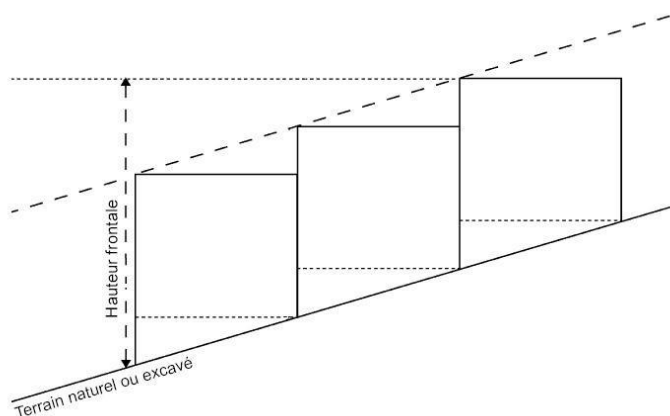
ARTICLE UC 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, du terrain naturel ou excavé apparent après travaux jusqu'à l'égout du toit. Les niveaux situés sous le terrain naturel et non perceptibles de l'extérieur n'étant pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, l'accès automobile ou piéton à ces niveaux est également exclu du calcul de la hauteur.



La hauteur frontale correspond à la différence altimétrique entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction, mesurée à partir du terrain naturel ou excavé apparent après travaux jusqu'à l'égout du toit. Elle comprend l'ensemble des niveaux décalés des constructions édifiées en gradins. Les niveaux situés sous le terrain naturel et non perceptibles de l'extérieur n'étant pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, l'accès automobile ou piéton à ces niveaux est également exclu du calcul de la hauteur.



Les édicules techniques (cages d'escaliers, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions et installations) sont autorisés dans les conditions mentionnées à l'article 11 en superstructure au-dessus de l'égout du toit sans pouvoir dépasser 3,50 mètres, sauf si le respect de normes réglementaires de construction impose la réalisation d'ouvrages d'une hauteur supérieure.

Règles de hauteur applicables :

Secteurs UCa, UCa1 et UCb :

La hauteur absolue ne peut excéder 12,60 mètres.

La hauteur frontale ne peut excéder 15,60 mètres.

Secteur UCbp :

La hauteur maximale ne pourra dépasser celle du bâtiment d'origine. La surélévation des constructions existantes est interdite.

Toutefois :

Dans les secteurs UCa1 et UCb, la hauteur des façades des constructions situées à l'alignement et en aval du boulevard Guynemer ne devra pas excéder 1 niveau, soit 3,60m.

Pour toutes les constructions situées en aval de la moyenne corniche (RD 6007), et ce jusqu'à la limite du territoire communal, le point le plus haut de toute construction ne peut dépasser le demi-plan incliné d'une pente de 10% par rapport à l'horizontale, défini par la limite d'emprise de la RD 6007 (moyenne corniche), au niveau du sol en direction de la mer, à l'exception des constructions destinées à l'accès des véhicules automobiles, deux roues et personnes à mobilité réduite dont la valeur de la pente sera ramenée à 5%.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 1,80 m. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,60 m de hauteur à partir du sol existant.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Conditions générales

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Matériaux :

- Sont interdits : les imitations de matériaux (fausse pierre, fausse brique,...) et l'emploi nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architectural.
- Sont admis : les autres matériaux.

Couleurs :

- Les enduits, et les matériaux apparents doivent être d'une manière générale de couleur claire. Cependant, la polychromie peut être autorisée, après étude de coloration, et avec l'accord des services compétents.
- Les toitures doivent être de coloration voisine de la coloration générale des toitures de la ville.

Façades et murs extérieurs :

Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparent, ou laissés apparents après recul ou retrait d'une construction, après rupture dans la continuité ou encore après édification d'une construction plus basse, doivent être traités avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elles. Ainsi, les murs pignons aveugles visibles de tout espace public, doivent être traités en murs décoratifs de manière à en atténuer l'indigence d'aspect.

Dans les secteurs UCa1 et UCb, en aval du boulevard Guynemer, la longueur des façades des bâtiments situés au-dessus du niveau de la voirie sera limitée à 16 mètres. Lorsqu'une construction s'implante en limite séparative, pour le calcul de la longueur des façades des bâtiments situés au-dessus du niveau de la voirie, il conviendra de rajouter la longueur de la construction contre laquelle s'implante le bâtiment.

Toitures :

- Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et le décor des toits dans la ville.
- Toitures traditionnelle : la pente ne peut excéder 30%.
- Sont interdits les chiens assis.
- Les toitures terrasses sont admises.

- Les pylônes, paratonnerre, antennes individuelles ou collectives (seules ces dernières sont admises pour les immeubles collectifs) doivent être disposés de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics.
- Les édicules techniques (ascenseurs, cages d'escaliers, chaufferies, climatisations et tous autres locaux techniques) doivent, si cela est possible, être intégrés aux volumes bâtis. A défaut, ils ne peuvent être admis que s'ils bénéficient d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel. Le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (extracteurs, gaines, édicules ascenseur, caissons de climatisation, garde-corps...) doivent être recherchés de façon à en limiter l'impact visuel.

Gaines et conduits :

Les gaines et conduits exhausés doivent être réalisés de façon à s'intégrer visuellement aux formes, matériaux, revêtements des murs extérieurs leur servant de support. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de leur implantation et une présentation du traitement envisagé.

Sols extérieurs :

- Voies automobiles privées : elles doivent être traitées avec autant de soin que les voies publiques de la zone.
- Voies cyclables et voies piétonnes : elles doivent être traitées de manière à pouvoir être distinguées nettement des autres voies.
- Talus : ils doivent être traités en talus stabilisés engazonnés et plantés.

Clôtures

Les clôtures seront en barreaudage ou bien constituées de haies végétales. Les cannisses et plastiques sont interdits.

Murs de soutènement :

Ils devront être traités avec le même soin et en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent être agrémentés de plantations grimpantes afin de les intégrer dans le paysage environnant.

Eclairage :

La disposition et l'intensité des appareils d'éclairage des unités foncières et des voies privées ne doivent pas être susceptibles de constituer une gêne visuelle depuis les espaces publics ou privés voisins.

Les panneaux solaires :

Ils sont autorisés sur l'ensemble de la zone UC à condition d'être intégrés à l'architecture des constructions.

Antennes et coupoles :

Les antennes et coupoles émettrices ou réceptrices (radios, télévisions, radiotéléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible être visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

Les constructions à usage d'habitation :

- Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction 1 aire de stationnement par logement,
- Les autres types de logements : 1 place par 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement,

Les hôtels : 1 place de stationnement pour 2 chambres,

Les restaurants : 1 place pour 20 m² de surface de salle de restaurant,

Les commerces : 1 place pour 20 m² de surface de vente,

Les bureaux, les services et artisanat : une place pour 60 m²,

Les établissements d'enseignement : 1 place par classe,

Les établissements collectifs de service destinés à l'accueil de personnes âgées : 1 place pour deux chambres ou deux appartements.

Les équipements collectifs recevant du public: 1 place de stationnement pour 10 personnes accueillies.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Dans tous les cas, un nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des deux roues, égal au moins à 30% du nombre d'emplacements destinés au stationnement des véhicules, doit être réalisé.

ARTICLE UC 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 libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain.

Une superficie en pleine terre d'au moins 20% des espaces libres doit être aménagée et plantée.

Les aires de stationnement non couvertes, à l'exception de ceux sur dalle, doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement,

Eléments du patrimoine paysager

Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage par une trame particulière « jardins à protéger », doivent être maintenus dans leur ensemble. Ce qui implique que ces jardins devront conserver leur caractère végétal s'il existe et donc être plantés soit conserver leur caractère de cour ou patio s'ils ne sont pas végétalisés.

Il pourra être admis une terrasse couverte mais non fermée, à condition que son emprise ne dépasse pas 20 % de la surface du jardin.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD correspond au secteur discontinu avec une densité moyenne. Elle comprend les secteurs

UDa : BORDINA inférieur, GRIMA inférieur, TERRAGNA,

UDb : GRIMA, FONDIVINA, FAUSSIGNANA

Certains terrains compris dans la zone UD peuvent être soumis à des risques de mouvements de terrains. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les hôtels et les équipements hôteliers de type résidence hôtelière,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles indiquées à l'article UD2, ci-après,
- Les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article UD2,
- Les dépôts de véhicules non soumis à autorisation,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UD2,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre des articles L 444-1 et R 421-23d du Code de l'urbanisme et le camping hors terrains aménagés,
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil soumis à autorisation au titre de l'article L 443-1 du Code de l'urbanisme,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage soumis à autorisation au titre des articles L 443-1, R 421-19 et R 421-23 du Code de l'urbanisme, y compris le camping à la ferme,
- Les carrières,
- Les constructions à usage agricoles et les serres.

Dans les zones soumises à des risques naturels :

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UD2 ci-dessous.

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

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
- Les installations classées à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage,
- Les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres,

- Les exhaussements et affouillements liés aux aménagements, constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de l'autoroute,
- Les piscines et bassins d'agrément à condition qu'ils soient enterrés ou intégrés à la construction.

Dans les zones soumises à des risques naturels :

Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupation des sols non interdites à l'article UD1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article UD2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan, ainsi que les travaux, aménagements destinés à pallier les risques.

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

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.

Condition d'accès aux voies ouvertes au public :

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,
- les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc...
- lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

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

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau.

Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du schéma d'assainissement.

Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être évacuées :

- soit vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
- soit, dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet,
- soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5 mètres. Toutefois, l'implantation des garages, dans le cadre de terrain ayant une pente supérieure ou égale à 20 % dans la bande des 5 mètres de large à compter de l'alignement, sera autorisée en limite de l'alignement existant ou projeté.

Le long de la RD 6007, les constructions devront s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 2,50 m.

Dans les marges de recul, peuvent être autorisés en surplomb :

- les parties de la construction situées à 5 mètres du sol au moins dans la mesure où leur saillie ne dépasse pas 1,50 mètre;
- les auvents légers et ouverts au droit des entrées des hôtels et des équipements collectifs jusqu'aux limites séparatives latérales.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes (les piscines ne dépassant pas 0.60 m par rapport au terrain naturel n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol) sur chaque unité foncière est fixée à 20%.

ARTICLE UD 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à l'aplomb de la façade à partir du terrain naturel ou excavé apparent après travaux jusqu'au point le plus haut à l'égout du toit. Les niveaux situés sous le terrain naturel et non perceptibles de l'extérieur n'étant pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, l'accès automobile ou piéton à ces niveaux est également exclu du calcul de la hauteur.

Règles de hauteur applicables :

Secteur UDa :

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des constructions, ne peut excéder 9 mètres, à l'égout.

Secteur UDb :

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des constructions, ne peut excéder 7 mètres, à l'égout.

Toutefois :

- En aval de la moyenne corniche (RD 6007), le point le plus haut de toute construction ne peut dépasser le demi-plan incliné d'une pente de 10% par rapport à l'horizontale, défini par la limite d'emprise de la RD 6007 (moyenne corniche), au niveau du sol en direction de la mer, à l'exception des constructions destinées à l'accès des véhicules automobiles, deux roues et personnes à mobilité réduite dont la valeur de la pente sera ramenée à 5%.
- La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 1,80 m. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,60 m de hauteur à partir du sol existant.

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

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Les constructions annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux.

Les couvertures seront réalisées de préférence en matériaux traditionnels, c'est à dire en tuiles rondes de type canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé). Toutefois, les toitures terrasses sont acceptables lorsqu'elles sont justifiées par l'architecture de la construction proposée.

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés ainsi que les revêtements de bois, de faïence ou de pierres plaquées.

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

Aucune canalisation (eau, vidange...) ne devra être visible en façade. De même, les climatiseurs ne devront en aucun cas être installés en saillie sur l'extérieur de la façade, ni même posés sur les balcons.

Murs de soutènement et de clôture : suivant la qualité de la maçonnerie qui les constitue, ils seront en pierres apparentes ou enduits. Les murs cyclopéens sont interdits.

Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain.

Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.

Les citernes de fuel et de gaz doivent être enfouies ou dissimulées.

Les panneaux solaires sont autorisés sur l'ensemble de la zone UD à condition d'être intégrés à l'architecture des constructions.

Les antennes et coupoles émettrices ou réceptrices (radios, télévisions, radiotéléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible être visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

Les constructions à usage d'habitation :

- Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : 1 aire de stationnement par logement,
- Les autres types de logements : 2 aires par logement.

Les hôtels : 1 place de stationnement pour 2 chambres,

Les restaurants 1 place pour 20 m² de surface de salle de restaurant,

Les commerces 1 place pour 20m² de surface de vente,

Les bureaux, les services et artisanat : une place pour 60 m²,

Les équipements collectifs recevant du public : 1 place de stationnement pour 10 personnes accueillies.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UD 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 libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour trois aires de stationnement.

Les arbres existants ne pourront être abattus qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite remplacés nombre pour nombre et avec des essences locales.

Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales.

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

L'unité foncière doit être aménagée à 60 % en espaces verts dans le secteur UDa et 70% pour le secteur UDb.

Eléments du patrimoine paysager

Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 123-5 III 2° du code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage par une trame particulière « jardins à protéger », doivent être maintenus dans leur ensemble. Ce qui implique que ces jardins devront conserver leur caractère végétal s'il existe et donc être plantés soit conserver leur caractère de cour ou patio s'ils ne sont pas végétalisés. Il pourra être admis une terrasse couverte mais non fermée, à condition que son emprise ne dépasse pas 20 % de la surface du jardin.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Elle correspond à deux secteurs d'équipements collectifs :

- *Secteur UEa à vocation d'accueil d'une maison de retraite ;*
- *Secteur UEs à vocation sportive et de loisirs ;*
- *Secteur UEt à vocation d'équipements collectifs et d'activités de tourisme et de loisirs (casino) et d'hébergements hôtelier liés aux activités admises dans la zone ;*

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE 2 sont interdites.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERS

Hors des zones soumises à des risques naturels :

Secteur UEa :

- Les constructions, installations et équipements liés et nécessaires aux équipements sanitaires,
- Les constructions à usage de bureaux et de services liées aux équipements sanitaires,
- Les logements de fonction liés et nécessaires au fonctionnement de l'équipement sanitaire, dont la surface de plancher est limitée à 600m².

Secteur UEs :

- Les constructions, installations liés et nécessaires au fonctionnement des activités sportives et de loisirs et leurs annexes, tels que les vestiaires, les sanitaires, les salles de soins et de consultation, bureaux, salles de conférence, locaux techniques...
- Les bâtiments d'accueil du public et d'accompagnement des activités sportives ou de loisirs.

Secteur UEt :

A condition qu'ils soient liés aux équipements de loisirs :

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement et à la surveillance des activités et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte,
- Les constructions, installations et équipements liés aux équipements collectifs et activités de tourisme et de loisirs de la zone,
- Les hôtels à condition qu'ils soient liés aux activités de tourisme et de loisirs admises dans la zone, les constructions à usage de commerce liées aux activités de la zone,

Pour l'ensemble de la zone UE :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou nécessaires à des réseaux d'intérêt collectif,

- Les installations classées à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage,
- Les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans les différents secteurs UEa, UEs et UEt ou à l'aménagement paysager d'espaces libres,
- Les aires et les constructions à usage de stationnement.

Dans les zones soumises à des risques naturels :

Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupation des sols non interdites à l'article UE1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article UE2) à condition qu'elles soient autorisées par le plan de prévention des risques et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan, ainsi que les travaux, aménagements destinés à pallier les risques.

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

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.

Condition d'accès aux voies ouvertes au public :

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc...
- lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée

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

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau,

Dans le cas où il n'existe pas de réseau public proche de la construction et où le raccordement s'avérerait techniquement impossible, des dispositifs d'assainissement individuel, en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur pourront être autorisés. Le raccordement futur à un réseau collectif devra rester possible.

Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être :

- soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
- soit dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet,
- soit dans le cas d'absence de réseau pluvial, stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5m.

Dans les marges de recul, peuvent être autorisés en surplomb :

- les parties de la construction situées à 5 m du sol au moins dans la mesure où leur saillie ne dépasse pas 1,50 m;
- les auvents légers et ouverts au droit des entrées des hôtels et des équipements collectifs jusqu'aux limites séparatives latérales.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Secteur UEa :

L'emprise au sol des constructions, ne doit pas dépasser 35% de la surface du terrain.

Secteur UEs :

Non réglementé.

Secteur UEt :

L'emprise au sol des constructions, ne doit pas dépasser 60% de la surface du terrain.

ARTICLE UE 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du terrain naturel ou excavé apparent après travaux jusqu'à l'égout du toit. Les niveaux situés sous le terrain naturel et non perceptibles de l'extérieur n'étant pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, l'accès automobile ou piéton à ces niveaux est également exclu du calcul de la hauteur.

Toutefois, dans la zone UEt, la hauteur est définie en hauteur frontale.

La hauteur frontale correspond à la différence altimétrique entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction, mesurée à partir du terrain naturel ou excavé apparent après travaux jusqu'à l'égout du toit. Elle comprend l'ensemble des niveaux décalés des constructions édifiées en gradins. Les niveaux situés sous le terrain naturel et non perceptibles de l'extérieur n'étant pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, l'accès automobile ou piéton à ces niveaux est également exclu du calcul de la hauteur.

Règles de hauteur applicables :

Secteur UEa :

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 12 mètres.

Secteur UEs :

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 12 mètres.

Secteur UEt :

La hauteur frontale ne peut excéder 12 mètres.

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

Secteur UEa :

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Les constructions annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux.

Les couvertures seront réalisées de préférence en matériaux traditionnels, c'est à dire en tuiles rondes de type canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé). Toutefois, les toitures terrasses sont acceptables lorsqu'elles sont justifiées par l'architecture de la construction proposée.

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés ainsi que les revêtements de bois, de faïence ou de pierres plaquées.

Aucune canalisation (eau, vidange...) ne devra être visible en façade. De même, les climatiseurs ne devront en aucun cas être installés en saillie sur l'extérieur de la façade, ni même posés sur les balcons.

Murs de soutènement et de clôture : suivant la qualité de la maçonnerie qui les constitue, ils seront en pierres apparentes ou enduits. Les murs cyclopéens sont interdits.

Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.

Les citernes de fuel et de gaz doivent être enfouies ou dissimulées.

Les panneaux solaires sont autorisés pour les équipements scolaires.

Les antennes et coupoles émettrices ou réceptrices (radios, télévisions, radiotéléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible être visibles depuis l'espace public.

Secteur UEs et UEt:

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sur l'ensemble de la zone UE:

Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés à l'architecture des constructions.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Dispositions particulières :

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

- Les constructions à usage d'habitation liées aux activités admises dans la zone : 2 aires par logement,
- Pour les équipements sportifs : 1 place pour 15 personnes pouvant être accueillies,
- Pour les équipements à vocation de maison de retraite : le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins liés au fonctionnement et à la fréquentation des constructions et installations, et être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet,
- Pour les constructions à usage d'équipements collectifs à vocation de loisirs, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins liés au fonctionnement et à la fréquentation des constructions et installations, et être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

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

Secteur UEa :

Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour trois aires de stationnement.

Les arbres existants ne pourront être abattus qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite remplacés nombre pour nombre et avec des essences locales.

Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales.

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

L'unité foncière doit être aménagée à 60 % au moins en espaces verts.

Secteur UEt :

Non réglementé.

Secteur UEs :

Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte, stationnement et pour les activités sportives et de loisirs, doivent être aménagés en espaces verts.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre pour deux aires de stationnement.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF

Aire d'accueil des gens du voyage

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UF 2 sont interdites.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERS

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les constructions et les installations liées à une aire d'accueil des gens du voyage,
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations admises dans la zone ainsi qu'à leur desserte,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, Les aires de stationnement

Dans les zones soumises à des risques naturels :

Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupation des sols non interdites à l'article UF1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article UF2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan, ainsi que les travaux, aménagements destinés à pallier les risques.

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

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.

Condition d'accès aux voies ouvertes au public :

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc...
- lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

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

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau.

Dans le cas où il n'existe pas de réseau public proche de la construction et que le raccordement s'avérerait techniquement impossible, des dispositifs d'assainissement individuel, en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur pourront être autorisés. Le raccordement futur à un réseau collectif devra rester possible.

Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être :

- soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
- soit dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet,
- soit dans le cas d'absence de réseau pluvial, stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5m.

Dans les marges de recul, peuvent être autorisés en surplomb :

- les parties de la construction situées à 5 m du sol au moins dans la mesure où leur saillie ne dépasse pas 1,50 m;
- les auvents légers et ouverts au droit des entrées des hôtels et des équipements collectifs jusqu'aux limites séparatives latérales.

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UF 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

Règles de hauteur applicables :

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les panneaux solaires :

Ils sont autorisés sur l'ensemble de la zone UF à condition d'être intégrés à l'architecture des constructions.

Antennes et coupôles:

Les antennes et coupôles émettrices ou réceptrices (radios, télévisions, radiotéléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible être visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UF 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant :

- aux caractéristiques de l'opération, - à son environnement.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre places de stationnement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

L'AVENUE DES ANCIENS COMBATTANTS D'AFRIQUE DU NORD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UG correspond à un site urbanisé au droit de la RD 53 (avenue des Anciens Combattants d'Afrique du Nord) où doit s'ériger un foyer pour jeunes travailleurs (cellules considérées comme des logements libres, des logements aidés ou des chambres d'hôtel selon le mode de gestion qui sera défini) ainsi que les aménagements liés et nécessaires aux besoins de la population accueillie (parkings notamment).

Certaines parties de la zone UG peuvent être soumises ou contiguës à des risques de mouvements de terrains. Dans cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.

ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UG2 ci-dessous.

ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les constructions à usage d'habitation, les équipements collectifs et les constructions à usage d'hébergement hôtelier si et seulement s'il s'agit de constructions destinées à accueillir de jeunes stagiaires, salariés, intérimaires, etc. (type foyer pour jeunes travailleurs, résidences étudiantes, etc.)
- Les installations classées liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier, ne présentant pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé et la salubrité publique et dont le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage,
- Les parkings voiture et deux roues,
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et l'écoulement des eaux, s'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et s'ils ont un rapport direct avec les travaux d'aménagement de la zone, la vocation de la zone ou la construction des bâtiments.

Dans les zones soumises à des risques naturels :

Toutes les constructions soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article UG2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan, ainsi que les travaux, aménagements destinés à pallier les risques

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

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.

Condition d'accès aux voies ouvertes au public :

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,
- les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc.
- lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

ARTICLE UG 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement quand celui-ci existe.

Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être :

- soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
- soit dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet,
- soit dans le cas d'absence de réseau pluvial, stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou à une distance de 2,50 m des voies ouvertes à la circulation automobile.

ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou à une distance de 2,50 m des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UG 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, à partir du terrain naturel ou excavé apparent après travaux jusqu'au point le plus haut à l'égout du toit. Les niveaux situés sous le terrain naturel et non perceptibles de l'extérieur n'étant pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, l'accès automobile ou piéton à ces niveaux est également exclu du calcul de la hauteur.

La hauteur frontale correspond à la différence altimétrique entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction, mesurée à partir du terrain naturel ou excavé apparent après travaux jusqu'à l'égout du toit. Elle comprend l'ensemble des niveaux décalés des constructions édifiées en gradins. Les niveaux situés sous le terrain naturel et non perceptibles de l'extérieur n'étant pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, l'accès automobile ou piéton à ces niveaux est également exclu du calcul de la hauteur.

Les édicules techniques (cages d'escaliers, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) sont autorisés dans les conditions mentionnées à l'article 11 en superstructure au-dessus de l'égout du toit sans pouvoir dépasser 3,50 mètres, sauf si le respect de normes réglementaires de construction impose la réalisation d'ouvrages d'une hauteur supérieure.

Règles de hauteur applicables :

La hauteur absolue ne peut excéder 12,60 mètres.

ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits : les imitations de matériaux (fausse pierre, fausse brique, etc.) et l'emploi nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architectural.

Les enduits, et les matériaux apparents doivent être d'une manière générale de couleur claire. Cependant, la polychromie peut être autorisée, après étude de coloration, et avec l'accord des services compétents. Les toitures doivent être de coloration voisine de la coloration générale des toitures de la ville.

Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparent, ou laissés apparents après recul ou retrait d'une construction, après rupture dans la continuité ou encore après édification d'une construction plus basse, doivent être traités avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elles. Ainsi, les murs pignons aveugles visibles de tout espace public, doivent être traités en murs décoratifs de manière à en atténuer l'indigence d'aspect.

Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et le décor des toits dans la ville. Dans le cas de toitures traditionnelles, la pente ne peut excéder 30%. Les toitures terrasses sont admises.

L'implantation des pylônes, paratonnerre, antennes individuelles ou collectives (seules ces dernières sont admises pour les immeubles collectifs) doivent être disposées de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics.

Les édicules techniques (ascenseurs, cages d'escaliers, chaufferies, climatisations et tous autres locaux techniques) doivent, si cela est possible, être intégrés aux volumes bâtis. A défaut, ils ne peuvent être admis que s'ils bénéficient d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel. Le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (extracteurs, gaines, édicules ascenseur, caissons de climatisation, garde-corps...) doivent être recherchés de façon à en limiter l'impact visuel.

Les gaines et conduits exhausés doivent être réalisés de façon à s'intégrer visuellement aux formes, matériaux, revêtements des murs extérieurs leur servant de support. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de leur implantation et une présentation du traitement envisagé. Les clôtures seront en barreaudage ou bien constituées de haies végétales. Les cannisses et plastiques sont interdits.

La disposition et l'intensité des appareils d'éclairage des unités foncières et des voies privées ne doivent pas être susceptibles de constituer un gêne visuel depuis les espaces publics ou privés voisins.

Les panneaux solaires sont à condition d'être intégrés à l'architecture des constructions.

ARTICLE UG 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

En zone UG, il doit être aménagé, au minimum, par tranche de trois logements ou chambres : 1 aire de stationnement voiture et deux aires de stationnement deux roues.

ARTICLE UG 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 libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain.

Une superficie en pleine terre d'au moins 20% des espaces libres doit être aménagée et plantée.

Les aires de stationnement non couvertes, à l'exception de celles réalisées sur dalle, doivent être plantées à raison de un arbre de haute tige pour quatre emplacements de stationnement.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UM

Secteur à Plan de Masse de la Crémaillère

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UM constitue le prolongement ouest du centre urbain de Beausoleil, en limite de la Principauté de Monaco.

Elle est constituée d'un habitat de qualité accueillant essentiellement de l'habitation et quelques commerces.

Elle offre, grâce au délaissé de la "Crémaillère", une possibilité de donner à cette partie du centre-ville un nouvel essor pour la création d'un pôle urbain.

La zone UM comprend deux secteurs :

UMa : secteur stratégique pour la restructuration et le fonctionnement du centre-ville, qui doit faire l'objet d'une réalisation majeure unique sur son ensemble.

UMb : secteur déjà urbanisé dans lequel les actions doivent tendre vers la réhabilitation du bâti.

Les secteurs UMa et UMb comprennent un secteur d'études édicté au titre de l'article L.123-2-a du code de l'urbanisme. Il est repéré graphiquement sur le plan de zonage par une trame particulière (quadrillage bleu accompagné d'un numéro d'ordre).

Secteurs UMa (totalité) et UMb (partie) : secteur Crémaillère n° 5

ARTICLE UM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UM 2 sont interdites.

ARTICLE UM 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Secteur UMa :

L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 20 m² de surface de plancher.

Secteur UMb :

Dans les parties du secteur UMb soumises aux dispositions de l'article L.123-2-a du code de l'urbanisme, sont admises les occupations et utilisations suivantes :

L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 20 m² de surface de plancher.

Dans les parties du secteur UMb situées en dehors du secteur à étude, sont admises les occupations et utilisations suivantes :

1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
2. Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après à condition qu'elles s'implantent dans les polygones d'emprise prévus au plan de masse :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'hôtel ou d'hébergement touristique,
- les constructions à usage d'équipements collectifs,
- les constructions à usage de bureaux et de services,
- les constructions à usage de stationnement, à l'exclusion des garages collectifs de caravanes, les aires de jeux et sports (y compris les piscines et bassins d'agrément),
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les affouillements et exhaussements de sols indispensables aux constructions admises dans la zone,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité grave, ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque important pour les personnes ou pour les biens.

ARTICLE UM 3 - ACCES ET VOIRIE

Secteur UMa :

Les accès et la voirie doivent se conformer aux dispositions du plan de masse.

Secteur UMb :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage établi sur le fond voisin.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

ARTICLE UM 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Les rejets des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales sont interdits.

Pour les installations classées, tout rejet sera conditionné par un traitement préalable éventuel, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la collecte, la rétention et l'écoulement des eaux vers les caniveaux, fossés et réseaux d'eaux pluviales prévus à cet effet sans aggraver la situation des propriétés en aval.

Les rejets des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées sont interdits.

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

Les implantations des bâtiments par rapport aux voies doivent, s'inscrire dans les polygones d'emprise définis au plan de masse.

En particulier, les alignements mentionnés sur le document graphique devront être impérativement respectés.

Néanmoins pour les autres façades, une tolérance par rapport aux cotes d'implantation d'environ 1 mètre pourra être admise pour des raisons de parti ou d'ordonnement architectural.

Secteur UMa :

Les locaux en rez-de-chaussée ouvrant sur la place publique pourront être traités en retrait du nu de la façade afin de ménager un espace « de type piéton sous arcades ».

Les balcons, terrasses et loggias pourront être traités en saillies avec une sur largeur d'au maximum 1.50m à partir du 4ème le premier niveau correspondant aux rez-de-chaussée donnant sur une voie ou un espace ouvert au public.

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

Les implantations des bâtiments par rapport aux limites séparatives doivent s'inscrire dans les polygones d'emprise définis au plan de masse.

En particulier, les alignements mentionnés sur le document graphique devront être impérativement respectés.

Secteur UMa :

Pour les façades donnant sur une limite séparative non soumise à l'alignement, une tolérance par rapport aux cotes d'implantation d'environ 1 mètre pourra être admise pour des raisons de parti ou d'ordonnement architectural.

Les balcons, terrasses et loggias pourront être traités en saillies avec une sur largeur d'au maximum 1.50m à partir du 4ème niveau (rez-de-chaussée donnant sur l'espace public compris).

Secteur UMb :

Les trémies d'accès aux parkings pourront être réalisées en dehors des périmètres d'emprise figurant au document graphique du plan masse, mais en contiguïté avec ceux-ci.

Les saillies de balcons, des auvents et les escaliers extérieurs pourront se développer au-delà des implantations des constructions prévues au plan de masse.

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

Les implantations des bâtiments les uns par rapport aux autres doivent s'inscrire dans les polygones d'emprise au plan de masse.

ARTICLE UM 9 - EMPRISE AU SOL

Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'emprise prévus au plan masse.

Secteur UMa :

Une tolérance par rapport aux cotes d'implantation conforme aux dispositions de l'article UM6 et UM7 pourra être admise, sous réserve du respect des dispositions des articles UM6 et UM 7 du présent règlement.

ARTICLE UM 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ou à la dalle de couverture (non compris les ouvrages techniques en superstructure) doit respecter les cotes d'altitude indiquées sur le plan de masse et établies en fonction de la cote d'altitude de référence ONGF.

Une tolérance de plus ou moins 0,50m pour des raisons techniques pourra être acceptée.

ARTICLE UM 11 - ASPECT EXTERIEUR

Conditions générales :

Tout projet, dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes, doit garantir une parfaite insertion à l'espace environnant dans lequel il s'inscrit, notamment par une harmonie avec le caractère, la volumétrie, les rythmes, les proportions, les matériaux et les couleurs qui constituent cet espace environnant.

Matériaux :

Sont interdits : les imitations de matériaux (fausse pierre, fausse brique...), et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, à moins que leur mise en oeuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale.

Couleurs :

Les enduits, et les matériaux apparents doivent être d'une manière générale de couleur claire. La polychromie peut être autorisée, sous réserve de respecter les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme.

Les toitures doivent être de coloration voisine de la coloration générale des toitures de la ville.

Façades et murs extérieurs :

Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles transparents ou laissés apparents après recul ou retrait d'une construction, après rupture dans la continuité ou encore après édification d'une construction plus basse, doivent être traités avec le même soin que les façades principales, et être en harmonie avec elles. Ainsi, les murs pignons aveugles visibles de tout espace public, doivent être traités en murs décoratifs de manière à en atténuer l'indigence d'aspect.

Toitures :

Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et le décor des toits de la ville.

Toitures traditionnelles : la pente ne peut excéder 30 %, les chiens assis sont interdits.

Toitures terrasses : les terrasses accessibles, affectées à un autre usage que celui de simples toitures, sont admises.

Les pylônes, paratonnerre, antennes individuelles ou collectives (seules admises pour les immeubles collectifs) doivent être disposés de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics.

Gaines et conduits :

Les gaines et conduits exhaussés doivent être traités de façon à s'intégrer visuellement aux formes, matériaux, revêtements des murs extérieurs leur servant de support. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de leur implantation et une présentation du traitement envisagé.

Murs de soutènement :

Ils doivent être traités avec le même soin et être en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent être agrémentés de plantations grimpantes afin de les intégrer dans le paysage environnant.

Les panneaux solaires :

Ils sont autorisés sur l'ensemble de la zone UM à condition d'être intégrés à l'architecture des constructions.

Antennes et coupoles:

Les antennes et coupoles émettrices ou réceptrices (radios, télévisions, radiotéléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible être visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UM 12 – STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est notamment exigé à cet effet :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux et services : 1 place pour 40 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage de commerce de détail, y compris ceux intégrés à un centre commercial ou à une galerie marchande : 1 place pour 25 m² de surface d'exposition et de vente,
- pour les constructions à usage d'artisanat : 1 place pour 2 postes de travail, avec un minimum de 1 place pour 100 m² de surface de plancher,
- pour les établissements scolaires, 2 places par classes,
- pour les constructions à usage hôtelier ou para-hôtelier : 1 place pour 2 chambres,
- pour les restaurants, 1 place pour 20 m² de salle de restaurant,
- pour les établissements recevant du public, 1 place pour 4 personnes pouvant être accueillie.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.

Dans tous les cas, un nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des deux roues, égal au moins à 20 % du nombre d'emplacements destinés au stationnement des véhicules, doit être réalisé.

ARTICLE UM 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Secteur UMa :

La place publique centrale portée sur le document graphique devra être traitée en espace accessible, comportant des cheminements piétonniers, et être, pour partie, végétalisée avec des arbres de haute tige.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Secteur de l'îlot Jean Bouin

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UX est une zone de mixité sociale destinée à de l'habitat.

ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article UX2.

ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitations et leurs annexes sous réserve de présenter un caractère de mixité sociale ;
- Les constructions et les aires de stationnement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol ;
- Les installations classées liées et nécessaires aux constructions admises dans la zone.

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

Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.

Condition d'accès aux voies ouvertes au public :

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil ;
- les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères etc...
- lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

ARTICLE UX 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE UX 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur du polygone d'implantation apparaissant sur le plan de zonage excepté pour les parkings, ainsi que leur rampe d'accès, qui pourront s'implanter en limite par rapport aux voies et aux emprises publiques. Seuls des balcons pourront surplomber le domaine public.

ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur du polygone d'implantation excepté pour les parkings, ainsi que leur rampe d'accès, qui pourront s'implanter jusqu'aux limites séparatives.

ARTICLE UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur du polygone d'implantation apparaissant sur le plan de zonage excepté pour les parkings, ainsi que leur rampe d'accès, qui pourront s'implanter en limite par rapport aux voies et aux emprises publiques. Seuls des balcons pourront surplomber le domaine public.

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur du polygone d'implantation apparaissant sur le plan de zonage excepté pour les parkings, ainsi que leur rampe d'accès, qui pourront s'implanter en limite par rapport aux voies et aux emprises publiques. Seuls des balcons pourront surplomber le domaine public.

ARTICLE UX 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**Conditions de mesure :**

La hauteur est mesurée en hauteur frontale, elle correspond à la différence altimétrique entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction, mesurée du terrain naturel ou excavé apparent après travaux jusqu'à l'égout du toit. Elle comprend l'ensemble des niveaux décalés des constructions édifiées en gradins. Les niveaux situés sous le terrain naturel et non perceptibles de l'extérieur n'étant pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, l'accès automobile ou piéton à ces niveaux est également exclu du calcul de la hauteur.

Les édifices techniques (cages d'escaliers, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) sont autorisés dans les conditions mentionnées à l'article 11 en superstructure au-dessus de l'égout du toit sans pouvoir dépasser 3,50 mètres, sauf si le respect de normes réglementaires de construction impose la réalisation d'ouvrages d'une hauteur supérieure.

Règles de hauteur applicables :

La hauteur des constructions ne peut excéder 25 mètres ni R+6.

Toutefois :

- La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris et hors mur anti bruit, ne devra pas excéder 1,50 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,60 mètre de hauteur à partir du sol existant.
- Dans le cas d'une clôture en limite séparative de type mur antibruit, la hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.
- La hauteur des murs de soutènement bordant le passage piéton ne pourra excéder 1,50 mètres.

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

Conditions générales :

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Matériaux :

- Sont interdits : les imitations de matériaux (fausse pierre, fausse brique...) et l'emploi de matériaux destinés à être recouvert d'un enduit ou d'un parement, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architectural.
- - Sont admis : les autres matériaux.

Couleurs : - Les enduits et les matériaux apparents doivent être d'une manière générale de couleur claire. Cependant la polychromie peut être autorisée, après étude de coloration, et avec l'accord des services compétents.

- Les toitures doivent être de coloration voisine de la coloration générale des toitures de la ville.

Façade et murs extérieurs :

Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparent, ou laissés apparents après recul ou retrait d'une construction, après rupture dans la continuité ou encore après édification d'une construction plus basse, doivent être traités avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elle. Ainsi, les murs pignons aveugles visibles de tout espace public, doivent être traités en murs décoratifs de manière à en atténuer l'indigence d'aspect.

Toitures :

- Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et le décor des toits dans la ville.
- Toitures traditionnelle : la pente ne peut excéder 30 %.
- Sont interdits les chiens assis.
- Les toitures terrasses sont admises.
- Les pylônes, paratonnerre, antennes individuelles ou collectives (seules ces dernières sont admises pour les immeubles collectifs) doivent être disposés de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics.
- Les édicules techniques (ascenseurs, cages d'escaliers, chaufferies, climatisations et tous autres locaux techniques) doivent, si cela est possible, être intégrés aux volumes bâtis. A défaut, ils ne peuvent être admis que s'ils bénéficient d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel. Le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (extracteurs, gaines, édicules ascenseur, caissons de climatisation, garde-corps...) doivent être recherchés de façon à en limiter l'impact visuel.

Gaines et conduits :

Les gaines et conduits exhausés doivent être réalisés de façon à s'intégrer visuellement aux formes, matériaux, revêtements des murs extérieurs leur servant de support. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de leur implantation et une présentation du traitement envisagé.

Sols extérieurs :

- Voies automobiles privées : elles doivent être traitées avec autant de soin que les voies publiques de la zone.
- Voies cyclables et voies piétonnes : elles doivent être traitées de manière à pouvoir être distinguées nettement avec des autres voies.
- Talus : ils doivent être traités en talus stabilisés engazonnés et plantés.

Murs de soutènement :

Ils devront être traités avec le même soin et en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent être agrémentés de plantations grimpantes afin de les intégrer dans le paysage environnant.

Murs de clôture :

Les murs de clôture ne sont autorisés qu'à la condition qu'il s'agisse de murs antibruit. Dans ce cas, ils devront, autant que possible, être traités avec le même soin et en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins.

Les panneaux solaires :

Ils sont autorisés sur l'ensemble de la zone UX à condition d'être intégrés à l'architecture des constructions.

Antennes et coupoles :

Les antennes et coupoles émettrices ou réceptrices (radios, télévisions, radiotéléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UX 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

- 1 aire de stationnement voiture par logement,
- 1 aire de stationnement deux-roues pour 2 logements.

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

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

URBANISATION FUTURE STRICTE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU délimite trois secteurs à caractère naturel de la commune, non équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation, à moyen terme.

La zone 1AU du quartier FONDIVINA destinées aux activités tertiaires, d'habitat et d'équipements collectifs liés à la vie quotidienne du quartier, activités de tourisme et loisirs, hébergement touristique et hôtelier,

La zone 1AU du quartier TERRAGNA destinées aux activités tertiaires, d'habitat et d'équipements collectifs liés à la vie quotidienne du quartier, activités de tourisme et loisirs, hébergement touristique et hôtelier,

La zone 1AU du quartier GRIMA destinée à un parc urbain paysager et des équipements à vocation culturelle, touristique et de loisirs.

En raison du caractère non équipé de ces secteurs, les constructions nouvelles ne sont pas autorisées.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article IAU 2 sont interdites.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, limitée à 20% de la surface de plancher des bâtiments existants,
- Les travaux de mise en sécurité par rapport aux risques naturels existants.

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIES

Pour permettre la réalisation de l'extension des bâtiments existants, le terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques de ces accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc.

ARTICLE 1AU 4 –DESSERTER PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Pour permettre la réalisation de l'extension d'un bâtiment existant, ce dernier doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées : Pour permettre la réalisation de l'extension d'un bâtiment existant, ce dernier doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées peuvent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur le terrain. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur. Le rejet des eaux usées dans les vallons et fossés est interdit.

Assainissement des eaux pluviales :

En cas d'absence de réseau pluvial, prévoir la réalisation d'un bassin de rétention.

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5m.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur, mesurée de tout point de la construction à l'égout du toit, ne peut excéder 7 mètres.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les clôtures, mur bahut compris, seront composées d'un muret de 60 centimètres de hauteur surmonté d'un grillage ou barreaudage droit d'une hauteur maximale de 1,40 mètre. Il pourra être prévu une opacification uniquement végétale.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

Non règlementé

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé

TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (ZONE N)

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N délimite les secteurs à caractère naturel situés dans les grands espaces naturels ou les vallons qui représentent des coupures vertes au sein des espaces urbanisés.

Ce sont des secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend un secteur Nc correspond au cimetière existant.

Certains terrains compris dans la zone N peuvent être soumis à des risques de mouvements de terrains. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1- Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les installations, aménagements et infrastructures liées à la sécurité
- Les aménagements, constructions et installations liés et nécessaires au fonctionnement de l'autoroute,
- Les installations nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité, à l'exclusion de tout bâtiment de plus de 5 m² ou de plus de 5 mètres de hauteur.
- Les installations classées liées et nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de l'autoroute, ainsi que les constructions et activités de restauration, les aménagements liés à l'activité d'une aire de service,
- Les exhaussements et affouillements liés aux aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone,
- Les aménagements et les installations nécessaires à la mise en valeur des sites en milieu naturel. Ces aménagements devront respecter le milieu naturel existant et ne pas dénaturer de par leur localisation et leur aspect le caractère des lieux,
- L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes, dans la mesure où cet aménagement ne crée pas de surface de plancher.

Secteur Nc :

- La réalisation d'un cimetière y compris ses constructions annexes (dont logement pour le gardien),
- Les aires de stationnement qui lui sont liées.

2- Dans les zones soumises à des risques naturels :

Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupation des sols non interdites à l'article N1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article N2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan.

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

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour permettre la réalisation de l'extension des bâtiments existants, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.

Condition d'accès aux voies ouvertes au public :

- Pour permettre la réalisation de l'extension des bâtiments existants, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,
- les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc...

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

Pour permettre la réalisation de l'extension des bâtiments existants :

Eau potable :

Pour permettre la réalisation de l'extension des bâtiments existants, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Secteurs N et Nc :

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article N 2 peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées :

Pour permettre la réalisation de l'extension des bâtiments existants, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau,

Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux usées dans les caniveaux et fossés est interdit.

Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, calculé dans le cadre d'une étude hydraulique en fonction d'une pluie trentenaire doivent être :

- soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
- soit dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet,
- soit dans le cas d'absence de réseau pluvial, stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit s'implanter à une distance minimale de :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A8,
- 75 m de l'axe des RD 51, RD2564 et RD 6007,
- 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue des autres voies.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'aplomb de l'égout du toit.

Hauteur absolue :

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures, mur bahut compris, seront composées d'un muret de 60 centimètres de hauteur surmonté d'un grillage ou barreaudage droit d'une hauteur maximale de 1,40 mètre. Il pourra être prévu une opacification uniquement végétale.

Les panneaux solaires sont autorisés sur l'ensemble de la zone N à condition d'être intégrés à l'architecture des constructions.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non règlementé.

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

Non règlementé.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES (ANNEXE 5a)

n° Repère	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SURFACE	PARCELLES CONCERNEES
1	Aménagement du square Kraemer	LA COMMUNE	514 m ²	AE 367 en partie AE 616, 617 en totalité
2	Élargissement de l'avenue général de Gaulle	LA COMMUNE	78 m ²	AE 231, 232, 191 en partie
3	Aménagement du rond-point place Commandant Raynal	LA COMMUNE	117 m ²	AE 177, 580 en partie
4	Création d'un parc de stationnement public enterré	LA COMMUNE	3 189 m ²	Uniquement le sous-sol enterré des parcelles AD 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128 en totalité et AD 373 en partie
5	Servitude de mixité sociale - Détail de la servitude en annexe n°5b			
6	Liaison à créer entre la moyenne corniche et la route des Serres	LA COMMUNE	Largeur 6m	AC 359, 503, 558, 559 en partie AD 16, 397 en totalité
7	Servitude de mixité sociale - Détail de la servitude en annexe n°5b			
8	Cheminement piéton à créer entre l'impasse des Garages et la bretelle du Centre	LA COMMUNE	Largeur 3m	AH 81, 370, 369, 361, 152, 490, 91, 521, 524 en partie
9	Aménagement hydraulique	LA COMMUNE	2 212 m ²	AK 310, 311 en totalité
10	Liaison entre l'impasse des garages et la rue des Martyrs	LA COMMUNE	Largeur 6m	AH 96, 97 et 126 en partie AH 92 en totalité

11	Création de parkings souterrains avec restitution du stade de football en surface	LA COMMUNE	6 229 m ²	AI 195 en partie
-----------	---	------------	----------------------	------------------

n° Repère	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SURFACE	PARCELLES CONCERNEES
12	Aménagement du rond-point angle avenue Professeur Langevin et l'avenue Vilaine	LA COMMUNE	216 m ²	AH 282 en totalité
13	Création d'une école	LA COMMUNE	1 704 m ²	AI 286 en totalité. Toutefois, les étages de la construction non occupés par l'école pourront être destinés à d'autres occupations (logements ou autres)
14	Extension de l'école Paul Doumer	LA COMMUNE	400 m ²	AI 139 en totalité
15	Liaison entre l'avenue des Pins et le boulevard Paul Doumer	LA COMMUNE	939 m ²	AI 89 en totalité
16	Aménagement du carrefour rue Victor Hugo, rue Pierre Curie et avenue des Pins	LA COMMUNE	859 m ²	AI 134 en partie AI 96 en totalité
17	Réhabilitation de la Crémaillère	LA COMMUNE	12 500 m ²	AH 497 en partie AE 32, 319 en totalité AK 383, 384 en totalité

18	Parking sous terrain à créer	LA COMMUNE	617 m ²	AH 107 en totalité
20	Elargissement de la route Font Divina	LA COMMUNE	Largeur 6m	AM 19, 20, 21, 22a, 23a, 1, 73, 74, 77, 193, 196, 197, 4, 9a, 104, 107, 96, 99, 119, 124, 195, 85, 86, 89, 134, 135, 138, 45, 183, 139, 27, 78, 28, 29, 30, 31a, 33, 32, 34a, 35a en partie AM 184 en totalité

n° Repère	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SURFACE	PARCELLES CONCERNEES
21	Elargissement du boulevard Guynemer	LA COMMUNE	Largeur 11,5m	AD 105, 104, 106, 116, 120, 122, 123, 124, 127, 128, 136, 137, 138, 142, 107, 108, 395, 101, 143, 144, 146, 147, 89, 90, 94, 378, 262, 263 en partie AC 4, 32, 34, 35, 36, 46, 48, 61, 62a, 80, 188, 189, 190, 191, 195, 196, 199, 200, 211, 223, 224, 236, 238, 242, 243a, 244a, 247, 248, 250, 251, 252, 265, 266, 267a, 270a, 271, 272, 273, 274a, 275, 276, 277, 278, 314, 318, 328, 331, 347, 352, 372, 407, 408, 425, 436, 450, 451a, 510, 512, 513, 563, 564, 578, 579, 599, 612, 621 en partie
22	Elargissement de la route des Serres	LA COMMUNE	Largeur 6m	AD 395, 105, 4, 32, 414, 48, 5, 6a, 28a, 29, 30, 34, 47, 49, 50, 51, 52, 53, 77, 87, 103, 110, 115, 254, 280, 283, 290, 338, 339, 349, 354, 375, 376, 380, 383, 387, 389, 413 en partie AC, 292, 293, 363, 365, 366, 369, 371, 372, 374 en partie
23	Servitude de mixité sociale - Détail de la servitude en annexe n°5b			
24	Équipements sportifs	LA COMMUNE	371 m ²	AL 86 en partie AL 42, 13 en totalité

25	Aménagement du rond-point angle de l'avenue Vilaine et la bretelle du Centre	LA COMMUNE	121 m ²	AH 453 en partie
26	Servitude de mixité sociale - Détail de la servitude en annexe n°5b			
27	Servitude de mixité sociale - Détail de la servitude en annexe n°5b			
28	Centre technique municipal et parking	LA COMMUNE	1 400 m ²	AH 478 et 479 en partie
29	Aménagement d'un parking public	LA COMMUNE	1 882 m ²	AD n° 177

n° Repère	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SURFACE	PARCELLES CONCERNEES
30	Servitude de mixité sociale - Détail de la servitude en annexe n°5b			
31	Aménagement, élargissement et requalification de l'impasse des Garages	LA COMMUNE	Largeur 5 m	AH 125, 124, 122, 119, 117, 103, 104, 383, 106 en partie
32	Servitude de mixité sociale - Détail de la servitude en annexe n°5b			
33	Servitude de mixité sociale - Détail de la servitude en annexe n°5b			
34	Prolongement du chemin de la Noix	LA COMMUNE	1 663 m ² Largeur 6 m	AD 129, 151, 152, 154, 155, 156, 157, 164, 165, 167, 168, 169 en partie AD 160, 170, 256 en totalité

35	Servitude de mixité sociale – Détail de la servitude en annexe n° 5b			
36	Création d'une voie de circulation entre le boulevard Guynemer et le boulevard d'Italie	LA COMMUNE	540 m ² Largeur 6 m	AD 143, 144 et 149 en partie

SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE (ANNEXE 5b)

n° Repère	Parcelles concernées	Nature des logements aidés en pourcentage de nombre de logements à réaliser	Objectifs de mixité sociale : surface de plancher à réaliser
5	AD n°87 en partie AD n°341 et AC n°273 en totalité, soit 2 499 m ²	PLAI (9 %) PLUS (21 %)	30 % de la surface de plancher totale à réaliser sur les terrains concernés et au minimum 1 146 m ² de surface de plancher
7	AH n°478 et 479 en partie soit 6 030 m ²	PLAI (6 %) PLS (10 %) PLUS (24 %)	40 % de la surface de plancher totale à réaliser sur les terrains concernés et au minimum 2 000 m ² de surface de plancher
23	AC n° 224 en partie, 222, 223, 407 et 408 en totalité, soit 3 727 m ²	PLAI (9 %) PLUS (21 %)	30 % de la surface de plancher totale à réaliser sur les terrains concernés et au minimum 600 m ² surface de plancher
26	AH n°40, 41, 42, 43, 44 en totalité, soit 1 898 m ²	PLAI (6 %) PLS (10 %) PLUS (24 %)	40 % de la surface de plancher totale à réaliser sur les terrains concernés et au minimum 1 675 m ² de surface de plancher
27	AC n°601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616 et 617 en totalité, soit 4 349 m ²	PLAI (9 %) PLUS (21 %)	30 % de la surface de plancher totale à réaliser sur les terrains concernés et au minimum 2 500 m ² de surface de plancher
30	AC n° 48, 50, 51, 52, 53, 321, 322 et 61, pour une superficie totale de 3 861 m ²	PLAI (9 %) PLUS (21 %)	30 % de la surface de plancher totale à réaliser sur les terrains concernés et au minimum 1 250 m ² de surface de plancher

32	AC n° 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 188, 347 et 348 pour une superficie de 3 040 m ²	PLAI (9 %) PLUS (21 %)	30 % de la surface de plancher totale à réaliser sur les terrains concernés et au minimum 1 100 m ² de surface de plancher
33	AI n° 168, 171, 184, 446, 447 en totalité et n° 185 pour partie, soit 1 038 m ²	PLAI (7 %) PLS (5 %) PLUS (23 %) 5% de logements en accession encadrée.	39 % de la surface de plancher totale à réaliser sur les terrains concernés et au minimum 1200 m ² de surface de plancher
35	AD n° 139,140, 141, 150, 151, 152, 154, 156, 157, 160, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 256, 328, 329 et 330 en totalité AD n° 155 en partie, pour une superficie de 5 283 m ²	PLAI (9 %) PLUS (21%)	30% de la surface de plancher totale à réaliser sur les terrains concernés et au minimum 600 m ² de surface de plancher