



COMMUNE DE BEAUSOLEIL

Département des Alpes-Maritimes - 06

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



3 - RÈGLEMENT

Prescription : 22-07-2020

Arrêté : 14 décembre 2023

Enquête publique :

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme,
approuvée le :

REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de BEAUSOLEIL – *Alpes-Maritimes*

Novembre 2023

SOMMAIRE

Titre 1 – Dispositions générales	3
Titre 2 - Lexique.....	20
Titre 3 – Dispositions applicables aux zones urbaines	29
Zone UA	30
Zone UB	36
Zone UC	45
Zone UD	54
Zone UE.....	60
Zone UF	66
Zone UG	70
Zone UM	76
Zone UP	83
Zone UT.....	89
Titre 4 – Dispositions applicables aux zones agricoles	94
Zone A	95
Titre 5 – Dispositions applicables aux zones naturelles.....	99
Zone N	100
Titre 6 - Annexes	103
Inventaire du patrimoine bâti remarquable	104

1 ■ DISPOSITIONS GENERALES

PORTEE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

Outre sa partie écrite, il comprend les documents graphiques du règlement délimitant les différentes zones mentionnées à l'article 3 ci-dessous et autres prescriptions règlementaires et particulières applicables dans les secteurs mentionnés.

Le règlement comprend également en annexe la liste des éléments du patrimoine remarquable à protéger au titre du L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Afin d'identifier la règle applicable, il convient de déterminer la zone considérée et, le cas échéant les dispositions applicables au document graphique du règlement et les dispositions particulières.

Les dispositions à prendre en compte sont alors celles applicables à la zone en vertu des dispositions générales et les dispositions liées à la zone, complétées ou modifiées par les dispositions particulières du règlement applicables dans certaines zones ou certains secteurs.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal les règles générales de l'urbanisme prévues au chapitre I du titre I du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30, comme inscrit à l'article R.111-1 du même code.

Demeurent également applicables les dispositions rappelées à titre d'information dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme, et notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols, les dispositions des plans de prévention des risques naturels, etc.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Les zones urbaines, indiquées zones U au document graphique, comprennent :

- La zone UA, urbanisation du centre historique dense,
- La zone UB, péricentre, délimite des quartiers anciens ayant une vocation de centre urbain de mixité fonctionnelle, en continuité du centre historique et des quartiers urbains denses, comprenant plusieurs secteurs :
 - o *UBa* : quartiers anciens en continuité du centre historique, à savoir quartiers de l'hypercentre, Moneghetti, Jean Bouin, les Serres et les sous-secteurs *UBa1* Guynemer et Ténao Supérieur
 - o *UBb* : Moneghetti, Impasse des Garages, Bellevue et son sous-secteur *UBb1* Les Serres.
- La zone UC, correspondant aux quartiers de l'hypercentre de moyenne densité : ouest des Moneghetti, Ténao supérieur, Bordina et Serres. La zone UC comprend un sous-secteur *UCa*, situé en aval du Boulevard Guynemer, au Ténao Supérieur.
- La zone UD, correspondant aux quartiers d'habitat individuel de faible densité.
- La zone UE et ses différents secteurs correspondant à des vocations particulières :
 - o *UEa* : Maison de retraite
 - o *UEb* : parking et parc paysager secteur Guynemer
 - o *UEs* : sports et loisirs au Devens
- La zone UF : aire d'accueil des gens du voyage.
- La zone UG, destinée à un foyer jeunes travailleurs
- La zone UM de la Crémaillère, tissu urbain dense destiné à la de la mixité fonctionnelle. Il correspond à un plan masse avec 2 secteurs *UMa* et *UMb*
- La zone UP de protection patrimoniale
- La zone UT de la Crémaillère à vocation hôtelière.

Les zones agricoles, indiquées zones A, pour les zones agricoles qui nécessitent une protection particulière, en raison notamment de leur potentiel agronomique et économique.

Les zones naturelles et forestières, indiquées zones N, délimitant les espaces naturels et forestiers en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels, de la nécessité de préserver les ressources ou de la présence de risques.

Elles comprennent plusieurs secteurs :

- NL à Grima pour un parc de loisirs,
- Nc pour le cimetière.

Les documents graphiques comportent également :

- les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, définis au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme ;
- les prescriptions particulières pour protéger les éléments d'intérêt patrimonial, architectural et urbain, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme recensés dans le volet patrimoine et paysage du titre 2 du présent règlement ;
- les éléments patrimoniaux végétaux « éléments de paysage » répertoriés dans la liste annexe, non exhaustive, du patrimoine bâti et naturel remarquable, et le périmètre de l'espace des paysages de restanques de la carte de typologie des paysages dans l'OAP, protégés au titre des articles L.151-19 dans le PLU, identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme recensés dans le volet patrimoine et paysage des Dispositions Générales ;
- les Emplacements réservés destinés aux infrastructures et superstructures d'intérêt général, et aux espaces publics et végétaux au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme ;
- les Périmètres de Mixité Sociale, au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme ;
- les Emplacements Réservés pour Mixité Sociale, au titre de l'article L.151-41-4 du Code de l'urbanisme dont les règles sont édictées au titre 2 du présent règlement ;
- les périmètres des secteurs concernés par une majoration du volume constructible ;
- les zones d'implantation obligatoire des constructions ;
- les périmètres des secteurs concernés par un risque naturel pour lesquels des règles de précaution sont édictées dans les Dispositions Générales ;
- des polygones d'emprise du bâti sur certains secteurs ;
- un périmètre d'attente de projet d'aménagement global au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

EXPOSITION AUX RISQUES

ARTICLE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS SOUMIS A UN RISQUE NATUREL ET / OU TECHNOLOGIQUE, AUX NUISANCES

Le territoire communal est couvert par un Plan de Prévention des Risques Naturels.

Risque mouvement de terrain

La commune est concernée par des risques de mouvements de terrain. Les zones soumises aux risques naturels relevant du plan de prévention des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme approuvé par arrêté préfectoral en date du 15 mai 2001 sont mentionnées en annexe du dossier de P.L.U « Servitudes d'Utilité Publique », pièce n°7a du dossier de PLU et ont été intégrées au plan de zonage.

Outre le plan de prévention des risques naturels cité ci-dessus, le dossier Départemental des Risques Majeurs identifie plusieurs aléas dont les éléments sont regroupés en annexe, pièce n°17 du dossier de PLU :

Risque inondation

La commune n'est pas concernée par un plan de prévention du risque inondation.

Néanmoins, le risque inondation est identifié par l'Atlas des Zones Inondables « AZI » et par l'Enveloppe Approchée des Inondations Potentielles « EAIP »

Par courrier du 16 février 2023, le Préfet des Alpes-Maritimes a adressé à la commune un porté à connaissance complémentaire pour la prise en compte du risque inondation.

Celui-ci précise l'obligation de réaliser une étude hydraulique de caractérisation des aléas inondation dans le cadre de la révision du PLU sur le secteurs des Moneghetti et le secteur du Vallon de la Noix.

Ces études figurent en pièce annexe n°17. A la date d'arrêt du PLU, elles n'ont pas fait l'objet d'une validation complète par les services de l'Etat et donc ne sont pas encore traduites réglementairement dans le PLU.

Pour appréhender plus précisément les zones à enjeu (zones urbanisées ou à urbaniser), il est nécessaire de mener des études permettant de quantifier l'aléa. La modélisation hydraulique permet de caractériser l'étendue de la zone inondable associée et de déterminer les hauteurs d'eau et vitesses d'écoulement atteintes.

Pour le secteur de Moneghetti, l'étude hydraulique conclue à la présence de risques d'aléa très forts, forts et modérés, la cartographie de l'aléa inondation figure en annexe n°17 « Risques autres ».

Pour chacune de ces typologies d'aléas, le règlement applicable est le suivant :

Pour les trois types d'aléas :

Sont interdits :

- Établissements sensibles,
- Établissements stratégiques,
- ERP de 1ère, 2ème et 3ème catégorie,
- Campings,
- Aires d'accueil des gens du voyage,

➤ **Aléa très fort en zones urbanisées et en zones peu ou pas urbanisées :**

Principe d'inconstructibilité à l'exception des :

- installations et ouvrages liés à la gestion des eaux et réseaux
- ouvrages de franchissement sous conditions
- clôtures si transparence hydraulique
- reconstructions sous réserve bâtiment transparent hydrauliquement sur 7m de hauteur

➤ **Aléa fort en zones urbanisées et en zones peu ou pas urbanisées :**

Non aggravation du risque par ajout de nouveaux enjeux

Permettre à l'existant d'évoluer dans un objectif de réduction de la vulnérabilité, seules sont autorisées :

- les extensions limitées de la surface de plancher,
- les reconstructions sans augmentation de la surface de plancher,
- La création d'annexes (abris de jardin, local technique) sous conditions :

- Les clôtures et portails si transparence hydraulique,
- Les structures ouvertes (auvents, préaux...),
- Les voiries de desserte et accès,
- Les serres et tunnels agricoles sous conditions,
- Les aménagements sportifs et de loisir de plein air,
- Les infrastructures publiques de transport, etc...

➤ **Aléa fort en centre urbain :**

Encourager le renouvellement urbain, en autorisant :

- les démolitions / reconstructions :
 - o sans augmentation de l'emprise au sol,
 - o avec augmentation de la surface de plancher,
- les extensions limitées.

➤ **Aléa Modéré en zone peu ou pas urbanisée:**

- Les extensions limitées de la surface de plancher,
- Les reconstructions sans augmentation de la surface de plancher,
- La création d'annexes (abris de jardin, local technique) dans la limite de 15 m² d'emprise au sol,
- Les clôtures et portails si transparence hydraulique,
- Les structures ouvertes (auvents, préaux...),
- Les voiries de desserte et accès,
- Les aménagements sportifs et de loisir de plein air,
- Les infrastructures publiques de transport, etc...
- La création d'infrastructures de collecte et de traitement de déchets,
- Les équipements portuaires et nautiques de type ports à sec.

En l'absence de PPRI, le PLU communal doit être compatible avec les principes suivants du PGRI :

- D 2-1 Préserver les champs d'expansion de crues,
- D 2-4 Limiter le ruissellement a la source,
- D 2-5 et D 2-6 pour la préservation de l'espace de bon fonctionnement des cours d'eau.

En l'absence de PPRI, le PLU doit également être compatible avec les principes suivants :

- l'interdiction de construire en zone d'alea fort avec une possibilité d'exception en centre urbain dense sous réserve de prescriptions adaptées ;
l'interdiction de construire en zone inondable non urbanisée ;
- lorsqu'elles sont possibles, l'adaptation au risque de toutes les nouvelles constructions en zone inondable.

Concernant les dispositifs à mettre en œuvre afin de pallier le risque ruissellement, la commune intégrera les dispositions afférentes dès que la CARF, compétente en la matière, transmettra les résultats du schéma de gestion des eaux pluviales.

Risque feu de forêt

La commune n'est pas concernée par un PPR risques incendies de forêts.

Néanmoins, les recommandations faites par le Service départemental d'Incendie et de Secours du département (SDIS) sont les suivantes et s'appliquent au territoire communal.

Le règlement du PLU devra prendre en compte :

- Toutes les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la nature des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Toutes les constructions doivent être défendues par une défense extérieure contre l'incendie (DECI) en fonction de l'importance ou de la destination des constructions, conformément à l'arrêté préfectoral 2018-902 du 21 décembre 2018 portant sur le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie pour le département des Alpes-Maritimes.

Dans le cadre de la défense extérieure contre l'incendie :

- Le SDIS 06 recommande fortement à la commune de réaliser un schéma communal ou intercommunal de défense extérieure contre l'incendie, conformément aux articles R.2225-5 et 6 du CGCT et à l'arrêté préfectoral 2018-1123 du 22 décembre 2017 modifié
- par l'arrêté 2018-902 du 21 décembre 2018 portant sur le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie du département (RDDECI 06). Ce schéma doit permettre de dresser un état de la DECI, d'analyser les différents risques, de prendre en compte le développement projeté de l'urbanisation, de prioriser et de planifier les besoins en eau incendie sur la commune.

Risque Sismique

La commune est située dans un secteur de risque sismique de niveau 4.

Les constructions doivent respecter l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « a risque normal ».

Aléa retrait-gonflement des sols argileux

La commune est concernée par l'aléa retrait-gonflement des sols argileux. Un aléa fort couvre 2 secteurs, imposant la réalisation d'études. Les précisions concernant ces aléas figurent en annexe n°17.

Risque Technologique

Selon l'inventaire des sites pollués (BASOL), aucun site pollué n'est référencé sur la commune de Beausoleil.

Les risques technologiques sont également évalués :

- Au vu des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, les arrêtés préfectoraux relatifs aux autorisations préfectorales d'exploiter sur les établissements désignés,
- Au vu des risques technologiques liés aux installations classées de type « sites SEVESO ».
- Au vu de la réitération par l'ANSES le 5 avril 2019 de la recommandation d'éviter d'exposer les jeunes enfants et femmes enceintes au rayonnement électromagnétique très basse fréquence généré par les lignes à très haute tension, déjà exprimée par Instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité (circ. 36823 Batho),

En ce qui concerne la réduction de l'exposition aux rayonnements électromagnétiques à très basse fréquence, est instaurée une servitude spécifique restreignant la constructibilité conformément à la fiche préfectorale « Maîtrise de l'urbanisation à proximité des ouvrages du réseau public de transport d'électricité » du 23 septembre 2015. Les dispositions réglementaires concernant cette servitude figurent à l'article 11 des dispositions générales.

Nuisances sonores : isolations acoustiques le long des voies bruyantes

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolation 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 leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,

- de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 relatif au classement des voies bruyantes. Ces zones de bruit sont repérées au document graphique de l'annexe 8. Les arrêtés fixant leurs dispositions sont également portés en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones concernées par des risques, aléas et nuisances, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions établies au regard des risques, aléas et nuisances.

En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES DU PLU

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.

ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement 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.

Une adaptation mineure d'aspect des clôtures peut être acceptée pour des motifs de sécurité publique. Une obligation de clôture à claire voie peut de même être imposée pour des motifs liés à la sécurité routière ou publique.

De même, en vertu de l'article L.152-4 du Code de l'urbanisme, il peut être dérogé aux dispositions du présent règlement afin de permettre :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

ARTICLE 6 – DEROGATIONS

En vertu de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, il peut être dérogé aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

Toutefois, le Décret n°2016-802 du 15 juin 2016 relatif aux possibilités de dérogation vient préciser que les modifications ne pourront pas dépasser 30 cm par rapport aux limites fixés par le PLU.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du

- livre VI du code du patrimoine ;
- Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
 - Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
 - Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

ARTICLE 7 - TRAVAUX SUR DES IMMEUBLES BATIS EXISTANTS

Lorsqu'un immeuble bâti existant à la date d'approbation du plan local d'urbanisme n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement, ne peuvent être autorisés sur cet immeuble que les travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de ces immeubles avec ledit règlement ou qui sont étrangers aux dispositions du présent règlement.

Rappel article L 421-9 du Code de l'urbanisme :

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peuvent être fondés sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas cependant applicables :

- 1° Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
- 2° Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;
- 3° Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des articles L. 331-1 et suivants du code de l'environnement ou dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du même code ;
- 4° Lorsque la construction est située sur le domaine public ;
- 5° Lorsque la construction a été réalisée sans qu'aucun permis de construire n'ait été obtenu alors que celui-ci était requis ;
- 6° Dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.
- 7° Lorsque la construction a été réalisée sans consignation de la somme prescrite par l'autorisation d'urbanisme

ARTICLE 8 - LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA RECONSTRUCTION OU RESTAURATION DE CERTAINS BATIMENTS

En vertu de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement.

En vertu de l'article L.111-23 du Code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 9 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS SOUMIS A UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

En vertu de l'article L.151-6-2 du Code de l'urbanisme, le PLU définit des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur l'ensemble du territoire communal pour la prise en compte de la Trame Verte et la Trame bleue.

Tout projet ou toute opération de développement urbain sur ce secteur devra être compatible avec ces orientations. Elles sont détaillées en pièce n° 6 du présent dossier de PLU.

ARTICLE 10 - LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS SOUMIS A UNE/DES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'utilisation du sol sont des limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques en application de législations particulières en vue

notamment de préserver le fonctionnement de certains équipements publics, le patrimoine naturel ou culturel ainsi que la salubrité et la sécurité publique.

L'ensemble des Servitudes d'Utilité Publique, instituées à ce jour sur le territoire communal, est annexé au dossier de PLU, pièce n°7 du dossier de PLU.

ARTICLE 11 - OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PUBLIQUES AINSI QU'AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Compte tenu de leur faible ampleur, de leurs spécificités techniques et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, **les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif** sont autorisés dans toutes les zones. Les dispositions réglementaires communes aux zones urbaines et aux zones agricoles et naturelles ainsi que celles définies pour chaque zone du PLU ne s'appliquent aux ouvrages techniques, ni au fonctionnement des services techniques ou répondant à un intérêt collectif.

S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ;
- les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
- la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
- les règles de prospect et d'implantation définies pour chaque zone ne sont pas applicables aux ouvrages techniques d'intérêt collectif et aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».

La spécificité des ouvrages de RTE (postes et lignes électriques haute tension) induit une réglementation particulière :

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, les ouvrages RTE correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations). Outre les dispositions précisées ci-avant et concernant les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif, le règlement d'urbanisme précise les éléments suivants pour les ouvrages RTE.

Pour les lignes HTB :

- Sont autorisés : la construction d'ouvrages électriques à haute et très haute tension dans les zones concernées, afin que nous puissions réaliser les travaux de maintenance et de modification ou la surélévation de nos lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes ;
- La hauteur spécifiée dans le règlement n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou services d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ;
- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Pour les postes de transformation :

- Sont autorisées : la construction et la mise en conformité de bâtiments techniques, équipements, clôtures de poste ou tout aménagement futur ;
- La hauteur spécifiée dans le règlement n'est pas réglementée pour les constructions, clôture et installations nécessaires aux services publics ou services d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ;
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux postes de transformation.

ARTICLE 12 - MODALITES D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLIQUES AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS

Le Code de l'urbanisme, à l'article R.151-28 4°, définit les destinations et sous destinations :

Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " le code définit plusieurs sous destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

Les occupations et utilisations du sol correspondant à ces destinations et sous destinations ne sont pas soumis aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions :

- implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et limites séparatives,
- emprise au sol,
- hauteur.

ARTICLE 13 - CONDITIONS GENERALES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

A l'article de chaque zone, concernant « implantation et volumétrie » les règles ne s'appliquent pas à certains éléments :

1- Sur les limites qui séparent un terrain d'une voie ou d'une emprise publique ne sont pas compris dans le calcul des reculs :

- les parties de la construction en surplomb, 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.
- les dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur,
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

2- Les limites séparatives ne s'applique pas :

- aux constructions ou parties de construction situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction
- aux constructions légères adossées au bâtiment principal (rampe d'accès, escaliers, auvents...)
- aux débords de toiture et aux débords couvrant un passage ne dépassant pas 1,5 mètres (type auvent).
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur.
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

ARTICLE 14 - CONDITIONS GENERALES D'APPLICATION DES REGLES RELATIVE A LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout ou gouttière du toit ou le point le plus haut de l'acrotère.

La hauteur frontale d'une construction édifée en gradins sur pentes est la différence de hauteur mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et le point le plus haut de la construction dans le cas d'un toit en pente.

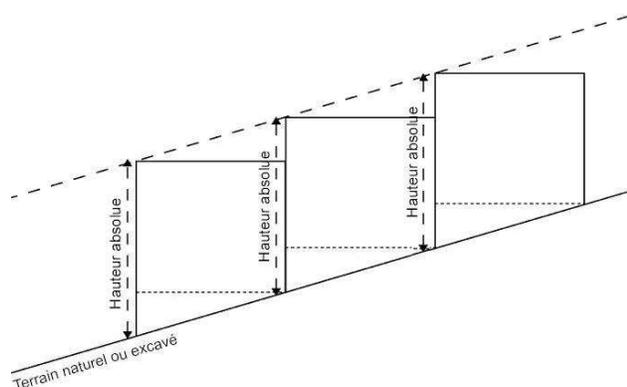
Dans le cas d'une toiture plate (en terrasse), la hauteur frontale est mesurée verticalement entre le point le plus bas et le niveau haut de l'acrotère.

Modalités de calcul de la hauteur

Hauteur absolue :

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.

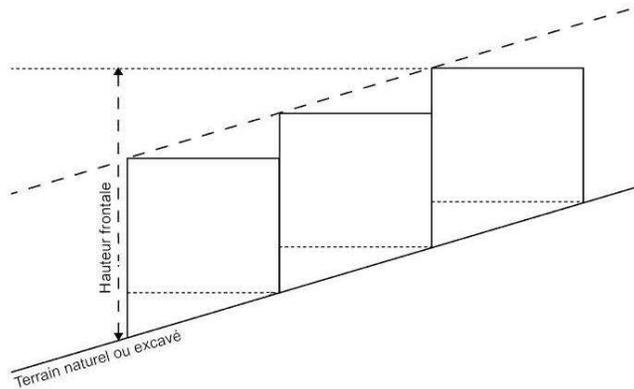


Hauteur frontale :

La hauteur frontale correspond à la différence altimétrique entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction, mesurée du terrain naturel ou excavé apparent après travaux jusqu'à l'égout du toit. Elle comprend l'ensemble des niveaux décalés des constructions édifées 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 en superstructure au-dessus de l'égout du toit sans pouvoir dépasser 3 mètres, sauf si le respect de normes réglementaires de construction impose la réalisation d'ouvrages d'une hauteur supérieure.



Conditions spécifiques dans le cas de terrains en pente

Dans le cas de terrains dont la pente est supérieure ou égale à 20%, pour l'application de la règle de la hauteur frontale, deux bâtiments ne pourront être considérés comme distincts que dans la mesure où leurs nus de façades sont horizontalement séparés d'au moins 7 mètres.

ARTICLE 15 - APPLICATION DES REGLES AU REGARD DE L'ARTICLE R 151-21 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R151-21 du Code de l'urbanisme dispose que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

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

Dans le cas présent de la commune de Beausoleil, l'autorisation d'opération d'aménagement, notamment la division, est conditionnée à ce que toutes les nouvelles unités foncières créées après division foncière, et l'unité foncière initiale (parcelle-mère) après l'exécution de la division foncière, respectent à la fois :

- les règles de prospect face aux voies et emprises publiques ;
- les règles de prospect entre les bâtiments existants et les nouvelles limites séparatives, y compris en cas de servitude de cour commune ;
- les règles d'emprise au sol ;
- les règles de coefficient de pleine terre appliquées sur certaines zones désignées dans ce présent document.

ARTICLE 16 - APPLICATION DES REGLES AU REGARD DU STATIONNEMENT

Le stationnement doit correspondre aux besoins réels des constructions et installations, en fonction de leur destination, de leur importance et de leur localisation.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour véhicules motorisés ou non motorisés :

- toute construction neuve,
- tout changement de destination ou extension susceptibles de générer de nouveaux besoins en stationnement,
- toute reconstruction après démolition.
- tout aménagement en terrain de loisirs

En cas de changement de destination de tout ou partie d'une construction, le nombre de place de stationnement exigé doit correspondre à la destination future.

Le stationnement des véhicules motorisés ou non doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Conformément à l'article L.151-30 du Code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations suffisantes pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 113-18 du code de la construction et de l'habitation.

Conformément à l'article L.151-31 du Code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage.

Conformément à l'article L.151-32 du Code de l'urbanisme, lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation.

Conformément à l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Conformément à l'article L.151-33-1 du Code de l'urbanisme, le règlement peut imposer la réalisation d'aires de livraisons permettant de tenir compte des besoins logistiques liés à l'utilisation de la construction. Conformément à l'article L151-34 du Code de l'urbanisme, le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

- 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- 1° bis De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;
- 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Conformément à l'article L151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

Conformément à l'article L151-36 du Code de l'urbanisme, pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Conformément à l'article L151-36-1 du Code de l'urbanisme, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants qui n'entraînent pas de création de surface de plancher supplémentaire, lorsque ces logements sont situés dans une commune appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts ou dans une commune de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE SOCIALE

Le PLU prévoit deux dispositifs définis respectivement à l'article 17 et à l'article 18.

Dans la mesure où sur certains secteurs ces dispositifs se superposent, le plus contraignant des deux s'impose.

Ainsi, dans le cas où un Emplacement Réservé pour de Mixité Sociale (ERMS) se superpose à un périmètre de mixité social (PMS), les principes attachés à l'ERMS prévalent sur les principes du PMS.

ARTICLE 17- ARTICLE L 151-15 DU CODE DE L'URBANISME « PMS »

Au titre de l'article L 151-15 du Code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Dispositions réglementaires applicables :

Sur l'ensemble des zones urbaines UA, UB, UC, UG et UM, le PLU impose :

En cas de réalisation d'un programme de constructions ou d'aménagements neufs, de démolition/reconstruction, de changements de destination, à destination d'habitat, d'au moins 1 200 m² de surface de plancher, un minimum de 30 % de la surface de plancher totale du programme doit être affecté à des logements à usage locatif sociaux.

ARTICLE 18 - EMPLACEMENTS RESERVES POUR REALISATION DE LOGEMENT SOCIAL – ARTICLE L 151-41-4EME DU CODE DE L'URBANISME « ERMS »

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués, dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, des programmes de logements qu'il définit.

La constructibilité sur les terrains concernés par un emplacement réservé concerne des opérations de logements qui peuvent être réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé. Un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par la mise en œuvre de cette servitude, conformément aux dispositions des articles L.123-17 et L.230-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Le bénéficiaire de ces emplacements réservé est la commune.

Modalités d'application de la servitude :

Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro. Ce numéro renvoie à une liste qui figure ci-dessous. La servitude est levée après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis dans la liste des servitudes de mixité sociale pièce n°5 du dossier de PLU.

ARTICLE 19 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MAJORATION DE VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR LA REALISATION DE PROGRAMMES DE LOGEMENTS COMPORTANT DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

En vertu de l'article L.151-28-2° du Code de l'urbanisme, le PLU identifie un secteur à l'intérieur duquel la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration est fixée aux articles 4 (emprise au sol et hauteur des constructions) du règlement des zones UC et UCa du Ténac.

Le secteur soumis à majoration du volume constructible pour la réalisation de logements comportant des logements locatifs sociaux est identifié au document graphique du PLU pièce n°4 du dossier de PLU et dans le règlement pour la zone UC.

MISE EN ŒUVRE DES DISPOSITIONS CONTRIBUANT A LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PATRIMOINE

ARTICLE 20 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ESPACES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES ET A LA TRAME VERTE ET BLEUE ET A LA QUALITE PAYSAGERE

Les dispositions réglementaires qui s'appliquent à la protection et à la mise en valeur de la biodiversité au titre de la trame verte trame bleue communale :

La trame verte et bleue communale est composée :

- Des espaces naturels (secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels, de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues),
- Des espaces agricoles (secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles),
- Des cours d'eau,
- D'espaces végétalisés en milieu urbain, agricoles ou naturels qui constituent des corridors écologiques et des éléments de paysage à protéger.

Cette trame verte et bleue est représentée sur le document graphique par : l'ensemble des zones N, l'ensemble des zones A ainsi que l'ensemble des éléments de patrimoine paysager et corridors écologiques à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme inscrits en zones Urbaines, Agricoles et Naturelles du PLU.

1- Les dispositions réglementaires qui s'appliquent à la protection et à la mise en valeur de la trame verte et bleue communale :

Toute construction nouvelle qui nuit à la préservation de ces espaces dans leur rôle paysager et environnemental et des continuités écologiques est interdite.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un élément de patrimoine doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des autorisations d'exécution de travaux prévues à l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme. Le permis de démolir leur est applicable au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Dans les éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage, sont admis les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif

Les éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage et les dispositions réglementaires particulières qui s'appliquent peuvent correspondre à plusieurs types de paysage. Le repérage graphique est le même sur le plan de zonage mais les dispositions réglementaires qui s'y rapportent peuvent être différentes suivant leur typologie.

Dans l'ensemble des espaces couverts par des éléments de paysage, sur toutes les zones urbaines du PLU et à l'exception des zones agricoles et naturelles, au titre des continuités écologiques

Sont interdits :

Dans les éléments de paysage et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologiques, en général :

- Toute construction imperméabilisant le sol naturel est interdite (bâtiment, piscine et leur plages, abri jardin, véranda, ...).
- L'imperméabilisation des sols par tout type d'aménagement doit être la plus réduite possible :
 - o tout terrassement, soutènement, mur-bahut etc. faisant obstacle au passage de la faune
 - o des éléments ponctuels d'aménagement paysager de type treille, pergolas sont autorisés à condition de conserver le sol en pleine terre ;
 - o les accès et les voies nouvelles doivent limiter au strict minimum leur emprise, sauf impossibilité technique. Ces voiries doivent présenter, dans la limite de contraintes techniques, des caractéristiques permettant d'assurer les échanges de part et d'autre des voies au droit des axes des talwegs au moyen d'ouvrage de franchissement de type buse ou dalot de diamètre à minima de 30cm pour permettre le passage de la petite faune. Leurs fondations et revêtements devront minimiser toute imperméabilisation. Leur tracé devra minimiser les terrassements en s'inscrivant naturellement dans la topographie du terrain,
 - o la réalisation des cheminements piétons devra s'intégrer parfaitement au paysage environnant ; leur style et les matériaux employés ne devront pas perturber l'aspect esthétique de l'ensemble et conserver la perméabilité du sol existant ;
 - o les ouvrages d'assainissement des eaux pluviales doivent être assurés en surface (noues, fossés...) sauf impossibilité technique ;
 - o les bassins de rétention végétalisés et paysagés seront privilégiés ;
 - o les aires de stationnement feront l'objet, dans la mesure du possible, d'aménagement éco-paysager. La gestion des eaux pluviales sur les aires de stationnement favorisera les techniques d'infiltration et la mise en place de fossés d'évacuation enherbés là où cela est possible.
- Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune, elles devront respecter une hauteur maximale fixée à 1.30m. Les clôtures en mur bahut doivent être aménagées pour permettre la circulation de la petite faune ;
- Les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas et être équipés d'un dispositif permettant de diriger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol ;
- Les murs en pierre sèche devront être conservés ou recréés ou remis en état. Les murs en gabions pourront être installés à la place dans la mesure où la fonction de soutènement d'un talus est attendus dans un aménagement.
- Le caractère naturel à dominante végétale de ces espaces devra être maintenu dans son ensemble.
 - o La végétation arborée existante devra être maintenue ou remplacée en cas de destruction ;

- En cas d'abattage d'arbre, tout arbre abattu doit être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige, visant à maintenir l'épaisseur végétale actuelle, à la condition qu'il ne soit plus un obstacle visuel à la sécurité routière, auquel cas l'arbre ne sera pas remplacé ;
- Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

Le Long des cours d'eau et vallons :

- Dans les vallons, le bon écoulement des eaux devra être garanti en permanence. Toute construction ou installation nouvelle y compris les piscines doit se tenir à une distance minimum de 10 mètres de l'axe des cours d'eau, des vallons, des ravins, talwegs.
- La ripisylve existante en bordure des cours d'eau et des vallons doit être maintenue.
- Le caractère naturel des berges doit être maintenu ou restauré sur une largeur minimale de 5 mètres comptée horizontalement depuis la rive du cours d'eau ou du vallon. Dans la mesure du possible, les berges déjà imperméabilisées ou occupées par des bâtiments, cours, terrains clos de murs devront être renaturées.
- Dans le cas de plantations nouvelles, celles-ci doivent être composées d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant sur le sol et participation à la renaturation des bords de cours d'eau et des vallons.
- l'aménagement de sentiers piétons et cyclables le long des berges est envisageable, dans le respect de leur caractère naturel (à préserver ou à restaurer).
- au droit des axes des talwegs, les voiries doivent présenter, dans la limite de contraintes techniques, des caractéristiques permettant d'assurer les échanges de part et d'autre des voies au moyen d'ouvrage de franchissement de type buse ou dalot d'un diamètre à minima de 30cm pour permettre le passage de la petite faune,
- les fossés enherbés de part et d'autre de la voirie sont à privilégier,
- seules les clôtures de type grillage à grosse maille doublées de haies végétales sont autorisées,

ARTICLE 21 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES CLASSES

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal) sur le document graphique. Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R.130-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 22 – DISPOSITIONS APPLICABLES SUR LES ELEMENTS DU PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

En vertu de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, le PLU identifie les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

Les éléments du patrimoine bâti à protéger sont identifiés sur le document graphique et détaillés dans la liste des éléments du patrimoine à protéger figurant en annexe du présent règlement.

L'article R 151-41 précise : « Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut :

- 1° Prévoir des règles alternatives, dans les conditions prévues à l'article R. 151-13, afin d'adapter des règles volumétriques définies en application de l'article R. 151-39 pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus ;

- 2° Prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;
- 3° Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. »

Pour l'ensemble des éléments de patrimoine bâti à protéger, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine architectural à protéger dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la protection générale de cet élément ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément.

Les travaux réalisés doivent notamment permettre de :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant ;
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires et enseignes lumineuses ;
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant.

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

ARTICLE 23 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement, récupération des eaux pluviales des toitures pour l'arrosage des jardins et l'utilisation dans les sanitaires...) est encouragée.

Chaque nouvelle construction devra respecter les dispositions de la réglementation thermique (RT) en vigueur. Dans cette démarche, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovants en matière d'aspect et de techniques de construction pourra être autorisé sous réserve de respecter les sites et paysages et de s'y intégrer.

Par leur architecture et leur implantation, toutes les constructions neuves devront participer à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, capteurs solaires intégrés, etc. L'isolation des toitures se fera de préférence avec une ventilation sous toiture et l'utilisation de matériaux isolants à forte capacité thermique.

ARTICLE 23 – PERIMETRE D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

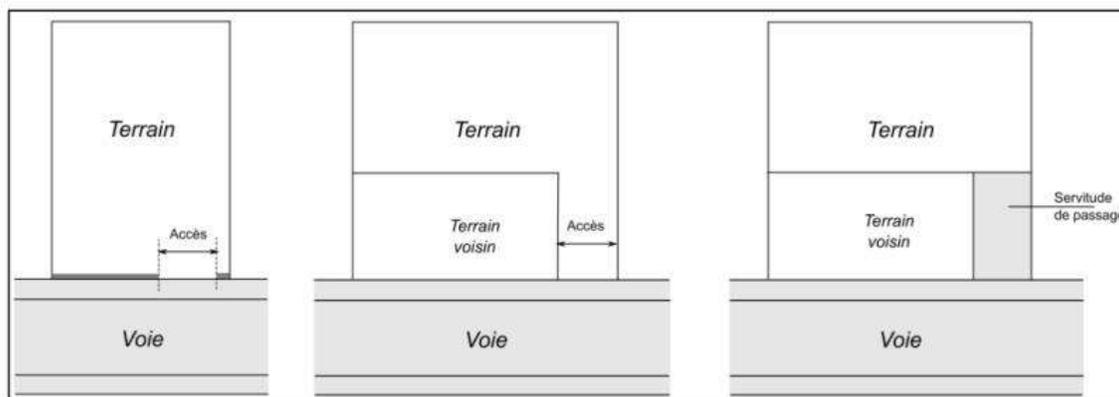
Conformément à l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme, dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Le PLU comprend ce type de périmètre sur le secteur Guynemer, le long du Vallon de la Noix.

2. LEXIQUE

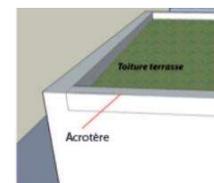
Accès

Un accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



Acrotère

Élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-du-corps pleins ou à claire voie.



Affouillement ou déblais

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme (article R 421-19k) du Code de l'urbanisme).

Aire de retournement sur voie (publique ou privée)

Espace dédié à la circulation générale permettant d'effectuer les manœuvres nécessaires pour opérer un demi-tour.

Alignement

L'alignement correspond à la limite entre le domaine privé et le domaine public actuel ou futur. Il sert de référence pour déterminer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions étant édifiées soit « à l'alignement », soit « en retrait par rapport à l'alignement ».

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale, (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préaux, abris ou garages pour véhicules et vélos...). Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Arbre de haute tige

Un arbre de haute tige présente une hauteur, mesurée depuis le sol jusqu'à la cime, minimale de 4 mètres au terme de son développement.

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, sportive ou de loisirs, commercial ou agricole, ...

Construction

Constructions soumises à autorisation d'urbanisme qui sont définies par le Code de l'urbanisme. Il ne s'agit pas forcément d'un bâtiment (une piscine par exemple).

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment. De plus, seule une construction autorisée et considérée comme existante.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Contigu

Des constructions sont contiguës lorsque leurs façades ou pignons sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche ou un angle de construction ne constituent pas des constructions contiguës.

Destinations et sous destinations de constructions

Le Code de l'urbanisme, à l'article R.151-27, modifié par Décret n°2023-195 du 22 mars 2023 - art. 1 redéfinit les destinations et sous destinations :

Les destinations de constructions sont :

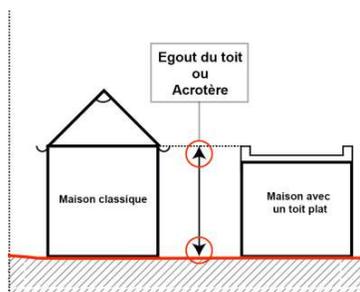
- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

L'article R.151-28, modifié par Décret n°2023-195 du 22 mars 2023 - art. 1 précise :les sous destinations correspondant aux destinations présentées ci-avant :

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
- 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ;
- 4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public ;
- 5° Pour la destination " autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

Egout du toit

Partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau



Emprise au sol

Article R. 420-1 du Code de l'urbanisme : « L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ».

Les éléments pris en compte par le présent règlement dans le calcul de l'emprise au sol sont :

- habitation, garage, terrasses couvertes ou non, pool-house, abris de jardin, piscine et son local technique,

La notion d'emprise au sol ne s'applique pas :

- Aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle précisée dans le règlement de la zone concernées.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Emprises publiques

En dehors des voiries, elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).

Espace boisé classé

Les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal). Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire. Il peut être fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Doivent donc être considérés comme espaces libres, les sous-sols totalement enterrés, les espaces plantés de pleine terre, les cheminements piétons et aires de jeux non imperméabilisés, les toitures végétalisées, etc.

Espaces de pleine terre

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son

sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructures participant à l'équipement urbain (ouvrage ferroviaire, réseaux, canalisation, ...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Un espace de pleine terre reçoit directement les eaux précipitées. Piscines et bassins aménagent le sol et ne peuvent être considérés comme pleine terre.

Un espace non construit peut être qualifié de pleine terre à condition de n'avoir aucun revêtement (ni graviers, ni stabilisé) et qu'il puisse recevoir des plantations.

La partie de l'unité foncière classée en zone N n'est pas prise en compte dans le calcul du coefficient de pleine terre.

Espace vert

Ils correspondent aux espaces libres végétalisés sur support perméable ou bien sur dalle à condition qu'elle soit recouverte d'une épaisseur de terre végétale au moins égale à 1,50m.

Ni le gazon synthétique, ni le gravier ne constitue un espace vert.

Ces espaces verts doivent comporter un % d'espaces de pleine terre, tel que défini ci-avant.

Exhaussement ou remblais

Action d'augmenter la hauteur du terrain. Il doit faire l'objet d'une autorisation

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, orielles, corniches...). Dans le cas de plusieurs façades, c'est celle qui règne sur la plus grande longueur mesurée horizontalement qui est retenue. Une façade peut comporter une ou plusieurs ouvertures.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur est la différence de niveau entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction, vide sanitaire inclus.

Cette hauteur est mesurée en tout point des façades, à partir du terrain naturel existant ou excavé (le plus défavorable) après travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit, pour les toitures en pente, ou en partie supérieure de la dalle pour les toitures terrasses, à l'égout du toit.

Du calcul de la hauteur sont déduites les rampes d'accès.

Installation classée pour la protection de l'environnement (soumise à déclaration ou à autorisation)

Au sens de l'article L.511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, « [...] les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. »

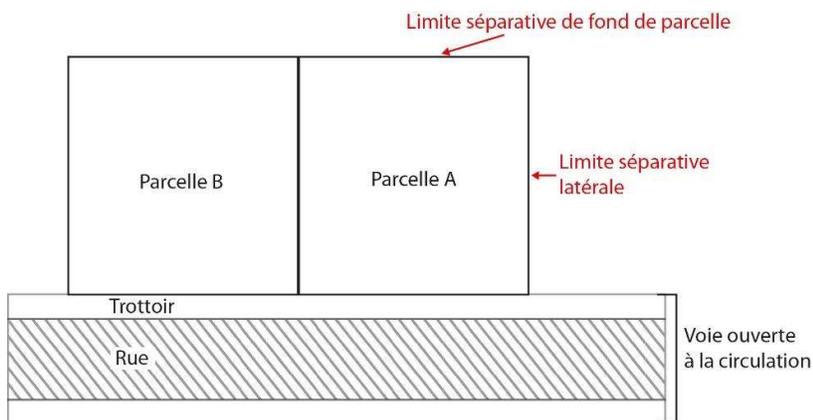
Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 3 et 4 du Code Minier.

Limite d'emprise publique et de voie :

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de parcelle. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



Loggia : Balcon ouvert et abrité encastré dans une façade.

Mur : ouvrage dont la fonction est de délimiter deux espaces.

Mur de soutènement : mur qui a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols de deux fonds riverains ne sont pas au même niveau (y compris sur la même unité foncière). Même si le mur a été construit en limite d'unité foncière, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives au mur de clôture ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement celui qui n'a pas pour objet de corriger la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler son unité foncière après apport de remblais.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services public

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics concernent toutes les constructions édifiées pour le compte de l'Etat ou tout autre collectivité publique : énergie, eau potable, télécommunication, transports, services postaux, défense incendie, etc.

Performance énergétique des bâtiments

La performance énergétique des bâtiments dans le cadre de la Directive pour la performance énergétique des bâtiments est la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour répondre aux différents besoins liés à une utilisation standardisée du bâtiment.

Pergola

Ouvrage constitué d'une ossature faite de poteaux ou colonnes supportant des poutres ou barres horizontales et constituant une structure ouverte destinée à servir de support à la végétation ou à une couverture légère.

Réhabilitation

Une réhabilitation concerne l'amélioration de l'habitat existant à rénover sans détruire, sans raser. Elle peut

être légère (installation de l'équipement sanitaire, électricité, chauffage), moyenne, lourde.

Rénovation

La rénovation d'un bien consiste à le raser et à le démolir, afin de le reconstruire. Il s'agit donc d'opérations lourdes, telles que des travaux de remise à neuf par exemple.

Restauration

Cette sous-catégorie recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Retrait

Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative, ou d'une emprise publique ou d'une voie. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative, ou à l'emprise publique ou à une voie.

Une marge de recul correspond à un retrait.

Ruine

Toute construction ayant perdu son caractère utilisable, notamment par l'absence de toiture et de fermeture (fenêtres, portes...).

Saillie

Une saillie est un élément d'architecture ou un corps d'ouvrage, qui dépasse d'un plan de référence ou du nu de la façade d'un bâtiment comme, corniches, balcons, appuis.

Surface de plancher

La surface de plancher est définie par les articles L.111-14 et R.111-22 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos ou couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déduction :

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

Terrain ou unité foncière

Il s'agit d'une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

Trame Verte et Bleue

La Trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements, tels

que le Plan Local d'Urbanisme Elle constitue un outil d'aménagement durable du territoire.
La Trame verte et bleue contribue à l'état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau.

Unité foncière

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

*La zone UA correspond au centre ancien historique dont le caractère patrimonial est à préserver, de même que la centralité de cette zone.
Cette centralité passe par une fonction résidentielle et une vocation commerciale axée sur les commerces de proximité.*

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UA 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	x	
	Hébergement		x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x (sous condition)	
	Restauration	x	
	Commerce de gros		x
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	x	
	Hôtels	x	
	Autres hébergements touristiques	x	
	Cinéma	x	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	
	Salles d'art et de spectacles	x	
	Equipements sportifs		x
	Lieux de culte	x	
	Autres équipements recevant du public	x	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		x
	Entrepôt		x
	Bureau	x	
	Centre de congrès et d'exposition	x	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		x

ARTICLE UA 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans les secteurs soumis à un risque naturel quel qu'il soit, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 4 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.

Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés dans les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (pièce n°6 du présent dossier de PLU).

Sont interdites :

Les constructions et activités, qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la vocation de la zone, sont interdites.

Sont autorisés sous condition :

Toutes les constructions autorisées dans la zone à condition qu'elles soient édifiées hors des jardins à protéger identifiés sur le plan de zonage et qu'ils respectent la volumétrie des constructions existantes dans la zone :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;

ARTICLE UA 3 – MIXITE FONCTIONNELLE

- En application de l'article L 151-16 du Code de l'urbanisme, dans le périmètre du secteur de préservation et du développement de la diversité commerciale, le changement de destination en habitation des constructions à usage commercial est interdit. Ainsi, les locaux commerciaux et de services existants, liés à la vie quotidienne et situés en rez-de-chaussée, devront conserver leur fonction, même après démolition et reconstruction. Les nouvelles constructions devront également accueillir en rez-de-chaussée des commerces et services liés à la vie quotidienne.

- Périmètre de mixité sociale au titre du L.151-15 du Code de l'urbanisme :

Dans les secteurs repérés au document graphique, il est imposé un pourcentage minimum de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. Les programmes respecteront les dispositions définies à l'article 17 des dispositions générales.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE

ARTICLE UA 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

- Implantation des constructions par rapport aux voies et 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.

• **Implantation des constructions en limite séparative :**

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.

3. Nonobstant les règles définies ci-dessus aux paragraphes 1 et 2 :

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.

4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière :

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.

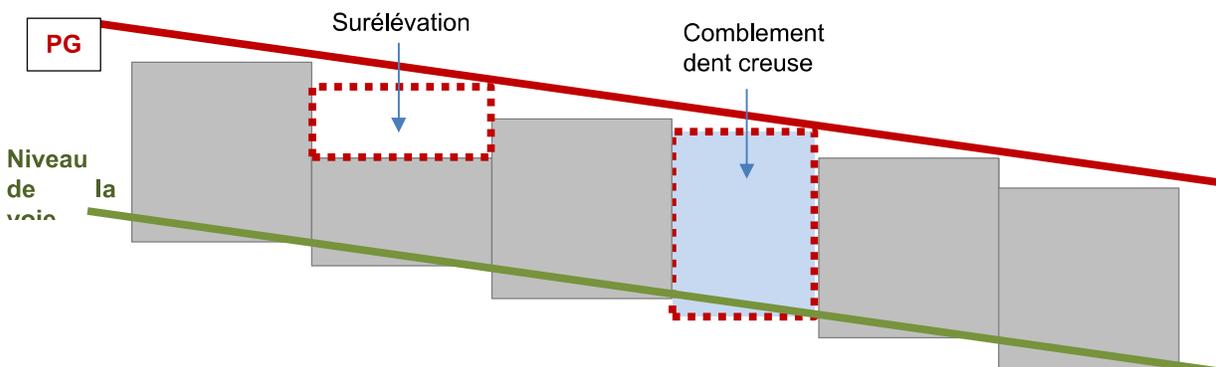
• **Hauteur des constructions**

Non règlementé.

• **Hauteur des constructions**

En cas de reconstruction ou de réhabilitation, la hauteur maximale ne peut aboutir à des modifications de hauteur supérieures à la hauteur du bâtiment initial. Néanmoins, à condition de conserver la cohérence architecturale de la façade urbaine concernée, il pourra être admis une hauteur supérieure. Celle-ci devra occasionner aucune gêne pour la vue des riverains situés en contre-haut, ni dépasser la hauteur du plan gabaritaire « PG » de la façade urbaine. (Cf. Croquis ci-dessous). Néanmoins, cette règle ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipements aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

PLAN GABARITAIRE



ARTICLE UA 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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.

Toute isolation par l'extérieur est interdite.

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 UA 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Eléments du patrimoine paysager

Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 151-19 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.

Sur l'emprise des jardins à protéger, il pourra être admis une terrasse couverte mais non fermée, à condition que son emprise ne dépasse pas 20 % de la surface du jardin.

ARTICLE UA 7 – STATIONNEMENT

Non règlementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) ouverte(s) à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir,
- satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile au regard de la nature du trafic et de son intensité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Article UA 9 – Desserte par les réseaux

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

• Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

• Assainissement // Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou toute extension de construction existante doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

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

• Assainissement // Eaux pluviales

Toute opération doit permettre des aménagements adaptés à la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les réseaux prévus à cet effet.

• Infrastructures et réseaux de communication électronique

La création ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication (téléphone, réseau câblé ou autre) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain.

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB, péricentre, délimite des quartiers anciens ayant une vocation de centre urbain de mixité fonctionnelle, en continuité du centre historique et des quartiers urbains denses, comprenant plusieurs secteurs :

- *UBa : quartiers anciens en continuité du centre historique : quartiers du hypercentre, Moneghetti, Jean Bouin comprenant des sous-secteurs :*
 - o *UBa1 : Guynemer, Ténao Supérieur.*
- *UBb : Moneghetti, Impasse des Garages, Bellevue comprenant un sous-secteur :*
 - o *UBb1 : Les Serres.*

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UB 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	x	
	Hébergement		x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x	
	Restauration	x	
	Commerce de gros		x
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	x	
	Hôtels	x	
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma	x	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	
	Salles d'art et de spectacles	x	
	Equipements sportifs	x	
	Lieux de culte	x	
	Autres équipements recevant du public	x	
Autres activités	Industrie		x

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
des secteurs secondaire et tertiaire	Entrepôt	x	
	Bureau	x	
	Centre de congrès et d'exposition	x	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		x

ARTICLE UB 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans les secteurs soumis à un risque naturel quel qu'il soit, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 4 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.

Conformément à l'article L 151-15 du Code de l'urbanisme, la zone est concernée par un **périmètre de mixité** sociale tel que défini à l'article 17 des dispositions générales.

Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés dans **les Orientations d'Aménagement et de Programmation** (pièce n°6 du présent dossier de PLU).

Conformément à l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme, un **périmètre d'attente de projet d'aménagement global** est défini sur la zone UBa1 et n'autorise que l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20 m² par construction.

Sont interdites :

Les constructions et activités, qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la vocation de la zone, sont interdites.

Sont autorisés sous condition :

Dans le secteur UBa1 :

Le long du Boulevard Guynemer, pour les constructions situées en aval du boulevard, l'ordonnancement des constructions devra s'établir de la façon suivante, afin de préserver des percées visuelles :

La façade des bâtiments ne pourra excéder une longueur totale de 22 mètres. Entre chaque unité de bâtiment d'une longueur maximum de 22 m, aucune construction ne dépassant le niveau de la chaussée du boulevard Guynemer ne devra être édifiée, sur une longueur sur voie de 6 mètres minimum. 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.



Dans le périmètre d'attente de projet d'aménagement global :

Il n'est autorisé que l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 20 m² par construction.

Dans tous les secteurs de la zone UB :

- Les entrepôts sous condition :
 - qu'ils soient destinées au stockage de matériels liées aux activités sportives, de loisirs et culturelles,
 - qu'ils soient exclusivement réalisés en sous-terrain,
 - qu'ils ne soient destinées au stockage d'aucune matière pouvant mettre en danger les personnes et les biens ,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition :
 - qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
 - ne portent pas atteinte au caractère du site,
 - qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;

ARTICLE UB 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Périmètre de mixité sociale au titre du L.151-15 du Code de l'urbanisme :

Dans les secteurs repérés au document graphique, il est imposé un pourcentage minimum de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. Les programmes respecteront les dispositions définies à l'article 17 des dispositions générales.
- Servitudes de mixité sociale au titre du L.151-41-4° du Code de l'urbanisme :

Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro. Ce numéro renvoie à une liste qui figure ci-dessous.
La servitude est levée après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis dans la liste des servitudes de mixité sociale pièce n°5b du dossier de PLU.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**
 1. Le long des voies ouvertes à la circulation automobile :
 - Toute construction doit être implantée à l'alignement du front bâti existant ou en retrait dans le respect de l'ordonnancement générale des constructions situées le long de la voie existante, à aménager ou à créer.
 - Toutefois, 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.

2. Le long des cheminements piétons :

Les constructions devront s'implanter à 6 mètres de l'axe du passage piéton.

Secteur UBa :

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.

• **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives,
- Les constructions enterrées à usage de stationnement pourront s'implanter en 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.

Secteur UBa1 :

En cas de démolition reconstruction, la construction nouvelle devra garder la même implantation par rapport aux limites séparatives existantes ou futures.

Dans les secteurs UBa1 :

- Dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement de la voie, les constructions devront s'implanter sur une limite séparative aboutissant aux voies et se tenir à une distance au moins égale à 4 mètres de l'autre limite séparative aboutissant aux voies.
- Au-delà de cette bande de 20 mètres, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives aboutissant aux voies.
- Les constructions enterrées à usage de stationnement pourront s'implanter jusqu'aux limites séparatives.

Secteur UBb :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait.

• **Implantation des constructions par rapport à l'axe des cours d'eau, vallons, ravins, talwegs :**

Toute construction ou installation nouvelle y compris les piscines doit se tenir à une distance minimum de 10 mètres de l'axe des cours d'eau, des vallons, des ravins, talwegs.

Lorsqu'une étude hydraulique a été réalisée sur les terrains comprenant un cours d'eau, un vallon, un ravin ou un talweg, le recul applicable est celui défini dans cette étude et non celui de 10 mètres défini ci-dessus. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

• **Emprise au sol :**

Non règlementé.

• **Hauteur**

1. Dispositions générales

Elles figurent à l'article 14 des dispositions générales

2. Dispositions particulières

Secteur UBa :

La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 24 mètres (R+7).

- Sous-secteur UBa1 :

La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 30 mètres (R+9).

Secteur UBb :

La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 12 mètres (R+3).

- Le long de l'avenue de Villaine : les constructions situées en contrebas de la voie ne pourront dépasser le niveau de la voie, à l'exception des édicules ascenseurs et hall d'entrée.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

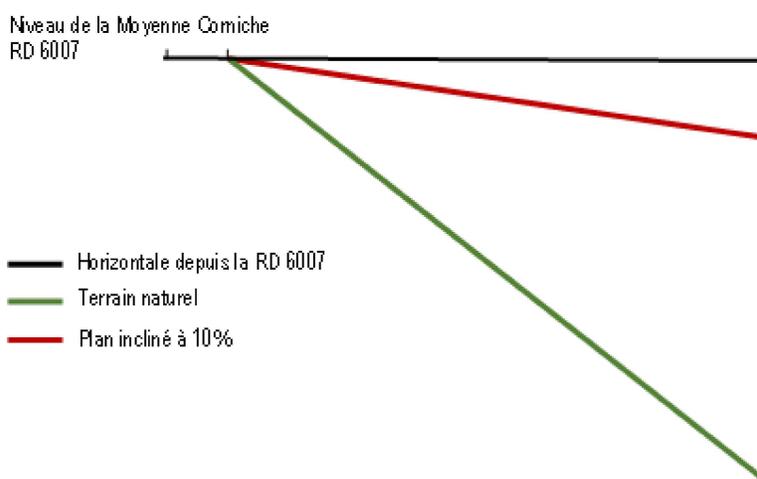
Les éléments de signalisation, mâts, filets pare ballons, accroches en façades ou câbles divers ne sont pas soumises aux règles de hauteur.

Sous-secteur UBb1 :

La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 18 mètres (R+5).

Dans les secteurs et sous-secteurs la zone UB, situés en aval de la Corniche (RD 6007), hors secteurs correspondant aux parcelles inscrites en emplacement réservé pour mixité sociale n° 3 :

Le point le plus haut de toute construction ne peut dépasser le 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.



Dans le secteur correspondant aux parcelles inscrites en emplacement réservé pour mixité sociale n°3 (parcelles 686, 577, 576, 591, 583 à 590 ; 592, 40, 44, 663) :

Le point le plus haut de toute construction ne peut dépasser le niveau de la RD 6007

Pour l'ensemble de la zone UB :

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 1,80 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 les cheminements piétons, escaliers, ne pourra pas excéder 1,50 mètre.

ARTICLE UB 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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 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.

Toute isolation par l'extérieur est interdite.

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.

Clôture :

Les filets pare ballons des plateaux sportifs pourront atteindre 5 mètres.

ARTICLE UB 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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.

20 % minimum de la surface de l'unité foncière devront être maintenus en pleine terre.

Des plantations d'essences méditerranéennes doivent être privilégiées.

Pour tout programme de construction à destination d'habitation comportant au moins cinq logements, il devra être aménagé une aire de jeux d'une superficie équivalente à 10 m² par logement créé.

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.

Prescriptions relatives aux éléments de paysage, en application des articles L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme :

Pour l'ensemble des éléments repérés sur le document graphique, il sera fait application des dispositions définies à l'article 20 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UB 7 – STATIONNEMENT

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont définies par l'article 16 des dispositions générales du présent règlement.

Pour les véhicules motorisés hors deux roues :

Destinations	Normes de stationnement
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 60m² et 2 places de stationnement par logement dont la surface de plancher est supérieure à 60m². • 1 place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat. <p>Toutes les places devront être réalisées en sous-terrain.</p>
Commerce et activités de service	<p>Artisanat, service et commerce de détail :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de vente
	<p>Restauration :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de salle de restaurant
	<p>Hébergement hôtelier et touristique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement pour 2 chambres • 1 place de stationnement pour le personnel toutes les 15 chambres
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des besoins créés par l'équipement - De sa fréquentation - Des possibilités de stationnement existantes à proximité - De la desserte en transport en commun.

Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<p>Bureau :</p> <ul style="list-style-type: none"> · 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher
--	--

Pour les véhicules deux roues :

Destinations	Normes de stationnement
Habitation	· 1 place par logement.
Commerce, artisanat et activités de service	· 1 place pour 100 m ² de surface de plancher créée.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	· Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 400 m ² : 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher créée.
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<p>Bureau :</p> <ul style="list-style-type: none"> · Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 400 m² : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

Les infrastructures de stationnement des vélos doivent se conformer aux articles L.113-18 à L.113-20 du code de la construction et de l'habitation.

Pour tous les véhicules hybrides et électriques :

Les infrastructures de stationnement des vélos doivent se conformer aux articles L.113-11 à L.113-17 du code de la construction et de l'habitation.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) ouverte(s) à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques et configuration de ces voies doivent :

- Répondre aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir,
- Satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile au regard de la nature du trafic et de son intensité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

ARTICLE UB 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

• Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

• Assainissement // Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle ou toute extension de construction existante doit être raccordée au réseau public d'eaux usées conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.
- Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartient les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées, avant de rejoindre le milieu naturel.

• Assainissement // Eaux pluviales

- Toute opération doit permettre des aménagements adaptés à la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être évacuées vers les réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales.

• Infrastructures et réseaux de communication électronique

La création ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication (téléphone, réseau câblé ou autre) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain.

Les postes de transformation E.D.F. doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

• Traitement des déchets

Les constructions doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective.

Les constructions d'immeubles collectifs, les groupes d'habitation, les établissements recevant du public, les commerces doivent comporter des aires ou locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC correspondant aux quartiers du péricentre de moyenne densité : Moneghetti, les Serres, Bellevue sous Bordina. Elle comprend un sous-secteur UCa situé au Ténau Supérieur.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UC 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	x	
	Hébergement	x	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x	
	Restauration	x	
	Commerce de gros		x
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	x	
	Hôtels	x	
	Autres hébergements touristiques	x	
	Cinéma	x	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	
	Salles d'art et de spectacles	x	
	Equipements sportifs	x	
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public	x	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		x
	Entrepôt	x	
	Bureau		x
	Centre de congrès et d'exposition	x	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		x

ARTICLE UC 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans les secteurs soumis à un risque naturel quel qu'il soit, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 4 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.

Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés dans les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (pièce n°6 du présent dossier de PLU).

Conformément à l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme, un **périmètre d'attente de projet d'aménagement global** est défini sur la zone UC et n'autorise que l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20 m² par construction.

Sont interdites :

- Les constructions et activités, qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la vocation de la zone.
- Toute construction située dans les espaces de paysage rendus inconstructibles au titre de l'article L.151.19 et repérés sur le plan de zonage.

Sont autorisés sous condition :

Le long du boulevard Guynemer, pour les constructions situées en aval du boulevard, l'ordonnancement des constructions devra s'établir de la façon suivante, afin de préserver des percées visuelles :

La façade des bâtiments ne pourra excéder une longueur totale de 22 mètres. Entre chaque unité de bâtiment d'une longueur maximum de 22 m, aucune construction ne dépassant le niveau de la chaussée du boulevard Guynemer ne devra être édifiée, sur une longueur sur voie de 6 mètres minimum.

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.



- Les entrepôts sous condition :
 - qu'ils soient destinées au stockage de matériels liées aux activités sportives, de loisirs et culturelles,
 - qu'ils soient exclusivement réalisés en sous-terrain,
 - qu'ils ne soient destinées au stockage d'aucune matière pouvant mettre en danger les personnes et les biens ,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition :
 - qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
 - ne portent pas atteinte au caractère du site,
 - qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

- Les piscines et bassins d'agrément à condition qu'ils soient enterrés ou intégrés à la construction.

ARTICLE UC 3 – MIXITE SOCIALE

- Servitudes de mixité sociale au titre du L.151-41-4° du Code de l'urbanisme :
Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro. Ce numéro renvoie à une liste qui figure ci-dessous. La servitude est levée après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis dans la liste des servitudes de mixité sociale pièce n°5b du dossier de PLU.
- Périmètre de mixité sociale au titre du L.151-15 du Code de l'urbanisme :
Dans les secteurs repérés au document graphique, il est imposé un pourcentage minimum de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. Les programmes respecteront les dispositions définies à l'article 17 des dispositions générales.
- Dans le secteur repéré au titre l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme et reporté au document graphique comme « secteur de majoration de volume constructible » : la majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives à la hauteur et à l'emprise au sol est définie à l'article 4 de la présente zone.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** :

1- Le long des voies ouvertes à la circulation automobile :

En zone UC, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à 2,50 m.

Au Ténac Supérieur, en amont du boulevard Guynemer :

- Toute construction doit être implantée à l'alignement du front bâti existant ou en retrait dans le respect de l'ordonnancement générale des constructions situées le long de la voie existante, à aménager ou à créer.

Dans le secteur UCa, en aval du boulevard Guynemer, les constructions doivent s'implanter à l'alignement existant ou futur de la voie.

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.

2- Le long des cheminements piétons :

Les constructions devront s'implanter à 6 mètres de l'axe du cheminement piéton.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparative**

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

- Les constructions enterrées à usage de stationnement pourront s'implanter en 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.

• **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Dans le secteur UCa, 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.

• **Implantation des constructions par rapport à l'axe des cours d'eau, vallons, ravins, talwegs :**

Toute construction ou installation nouvelle y compris les piscines doit se tenir à une distance minimum de 10 mètres de l'axe des cours d'eau, des vallons, des ravins, talwegs.

Lorsqu'une étude hydraulique a été réalisée sur les terrains comprenant un cours d'eau, un vallon, un ravin ou un talweg, le recul applicable est celui défini dans cette étude et non celui de 10 mètres défini ci-dessus. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

• **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne pourra excéder 60 % de l'unité foncière.

Dans le secteur repéré au document graphique bénéficiant de majoration de volume constructible conformément à l'article L 151-28 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol maximal des constructions peut être majorée de 50% de l'emprise au sol définie ci-dessus.

• **Hauteur des constructions**

Dispositions générales :

Elle figurent à l'article 14 des dispositions générales du règlement.

Dispositions particulières :

En zone UC, la hauteur frontale des constructions ne pourra excéder 12 mètres.

En zone UCa, la hauteur frontale ne pourra excéder 20 mètres.

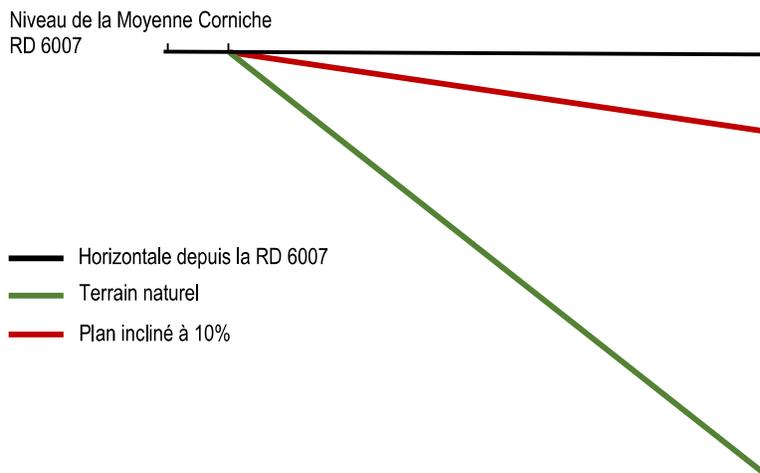
Toutefois pour la zone UC et UCa :

1- le long du boulevard Guynemer :

Sur les terrains situés en aval du Boulevard , le linéaire bâti autorisé à l'article UC2 ne pourra excéder 9 m de hauteur au faitage, calculé à partir du niveau de la chaussée.

2- En aval de la moyenne corniche (RD 6007) :

Le point le plus haut de toute construction ne peut dépasser le 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.



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

Dans les secteurs repérés au document graphique bénéficiant de majoration de volume constructible conformément à l'article L 151-28 du code de l'urbanisme, la hauteur des constructions peut être majorée de 50% des hauteurs fixées ci-dessus pour chacun des secteurs de la zone UC.

ARTICLE UC 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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.

Toute isolation par l'extérieur est interdite.

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 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

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.

20 % minimum de la surface de l'unité foncière devront être maintenus en pleine terre.

Des plantations d'essences méditerranéennes doivent être privilégiées.

Pour tout programme de construction à destination d'habitation comportant au moins cinq logements, il devra être aménagé une aire de jeux d'une superficie équivalente à 10 m² par logement créé.

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.

Prescriptions relatives aux éléments de paysage, en application des articles L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme :

Pour l'ensemble des éléments repérés sur le document graphique, il sera fait application des dispositions définies à l'article 20 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UC 7 – STATIONNEMENT

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont définies par l'article 16 des dispositions générales du présent règlement.

Pour les véhicules motorisés hors deux roues :

Destinations	Normes de stationnement
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 60m² et 2 places de stationnement par logement dont la surface de plancher est supérieure à 60m². • 1 place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat. <p>Toutes les places devront être réalisées en sous-terrain.</p>
Commerce et activités de service	<p>Artisanat et commerce de détail :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de vente
	<p>Restauration :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher de salle de restaurant
	<p>Hébergement hôtelier et touristique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement pour 2 chambres

	· 1 place de stationnement pour le personnel toutes les 15 chambres
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : - Des besoins créés par l'équipement - De sa fréquentation - Des possibilités de stationnement existantes à proximité - De la desserte en transport en commun.
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Bureau : · 1 place de stationnement par tranche de 60 m ² de surface de plancher

Pour les véhicules deux roues :

Destinations	Normes de stationnement
Habitation	· 1 place par logement.
Commerce, artisanat et activités de service	· 1 place pour 100 m ² de surface de plancher créée.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	· Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 400 m ² : 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher créée.
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Bureau : · Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 400 m ² : 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher créée.

Les infrastructures de stationnement des vélos doivent se conformer aux articles L.113-18 à L.113-20 du code de la construction et de l'habitation.

Pour tous les véhicules hybrides et électriques :

Les infrastructures de stationnement des vélos doivent se conformer aux articles L.113-11 à L.113-17 du code de la construction et de l'habitation.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) ouverte(s) à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques et configuration de ces voies doivent :

- Répondre aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir,
- Satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile au regard de la nature du trafic et de son intensité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

ARTICLE UC 9 – DESERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

• Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

• Assainissement // Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle ou toute extension de construction existante doit être raccordée au réseau public d'eaux usées conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

- Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartient les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées, avant de rejoindre le milieu naturel.

• Assainissement // Eaux pluviales

- Toute opération doit permettre des aménagements adaptés à la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être évacuées vers les réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales.

• Infrastructures et réseaux de communication électronique

La création ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication (téléphone, réseau câblé ou autre) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain.

Les postes de transformation E.D.F. doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

• Traitement des déchets

Les constructions doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective.

Les constructions d'immeubles collectifs, les groupes d'habitation, les établissements recevant du public, les commerces doivent comporter des aires ou locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

La zone UD correspond à une zone d'habitat individuel située principalement en amont de la Moyenne Corniche.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UD 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	x	
	Hébergement		x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x
	Restauration		x
	Commerce de gros		x
	Activités de services avec accueil d'une clientèle		x
	Hôtels		x
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		x
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x
	Salles d'art et de spectacles		x
	Equipements sportifs		x
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public	x	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		x
	Entrepôt		x
	Bureau		x
	Centre de congrès et d'exposition		x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		x

ARTICLE UD 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans les secteurs soumis à un risque naturel quel qu'il soit, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 4 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.

Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés dans les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (pièce n°6 du présent dossier de PLU).

Sont interdites :

- Les constructions et activités, qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la vocation de la zone, sont interdites.
- Les maisons sur pilotis.
- Toute construction située dans les espaces de paysage rendus inconstructibles au titre de l'article L.151.19 et repérés sur le plan de zonage.

Sont autorisés sous condition :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition :
 - qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
 - ne portent pas atteinte au caractère du site,
 - qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone,
 - lors de la mise en œuvre des constructions et leur terrasses, de leurs annexes, des piscines, des accès privatifs, qu'ils soient situés en amont ou en aval des voies ou des terrains mitoyens et dès lors qu'il y a mouvement de terres, ces dernières devront être soutenues par tout moyen technique selon la réglementation en vigueur.

ARTICLE UD 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UD 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

· ***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 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 Moyenne corniche (RD 6007) :

- les constructions devront s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 2,50 m.

• **Implantation des constructions par rapport à l'axe des cours d'eau, vallons, ravins, talwegs :**

Toute construction ou installation nouvelle y compris les piscines doit se tenir à une distance minimum de 10 mètres de l'axe des cours d'eau, des vallons, des ravins, talwegs.

Lorsqu'une étude hydraulique a été réalisée sur les terrains comprenant un cours d'eau, un vallon, un ravin ou un talweg, le recul applicable est celui défini dans cette étude et non celui de 10 mètres défini ci-dessus. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

• **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les bâtiments comprenant la construction principale et ses annexes doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

• **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 12% de la superficie de terrain.

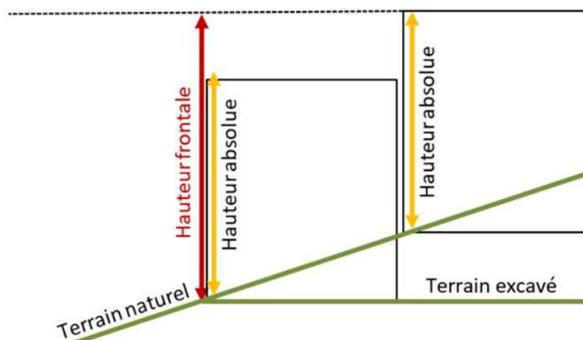
• **Hauteur des constructions**

1. Dispositions générales

Elles figurent à l'article 14 des dispositions générales

1. Dispositions particulières

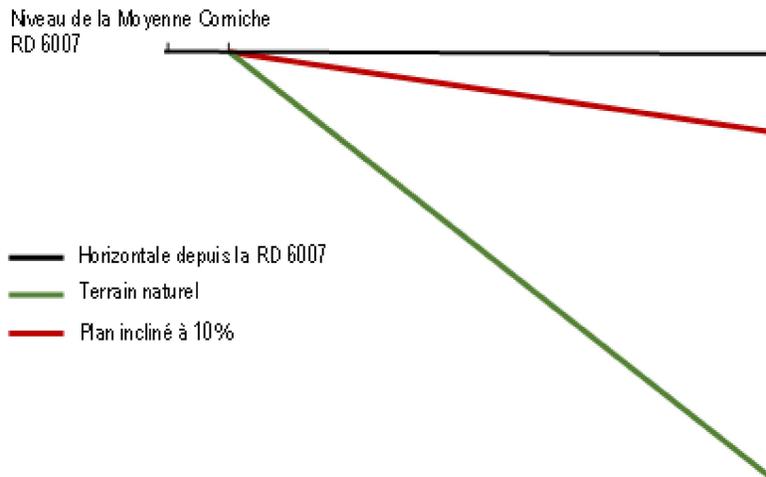
- La hauteur absolue de la construction principale est fixée à 7 mètres.
- La hauteur frontale de la construction principale est fixée à 8,50 mètres.
-



- La hauteur des constructions annexes ne devra pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres à l'égout du toit et 3 m au faîtage.
- La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 1,80 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,60 mètre de hauteur à partir du sol existant.

En aval de la moyenne corniche (RD 6007) :

Le point le plus haut de toute construction ne peut dépasser le 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.



ARTICLE UD 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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.
Toute isolation par l'extérieur est interdite.

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 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises dans chaque zone devront être implantées de manière à préserver les arbres existants.
- Il sera privilégié les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- Des plantations d'essences locales doivent être privilégiées.
- Les aires de stationnement extérieures doivent contribuer à la qualité paysagère des espaces et être plantées au minimum d'un arbre ou d'une plantation arbustive pour 4 places de stationnement.

Prescriptions relatives aux éléments de paysage, en application des articles L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme :

- Pour l'ensemble des éléments repérés sur le document graphique, il sera fait application des dispositions définies à l'article 20 des dispositions générales du présent règlement.

Dispositions particulières :

70 % minimum de la surface de l'unité foncière devront être maintenus en pleine terre.

ARTICLE UD 7 – STATIONNEMENT

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont définies par l'article 16 des dispositions générales du présent règlement.

Destinations	Normes de stationnement de véhicules motorisés
Habitation	· 2 place de stationnement par logement.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : <ul style="list-style-type: none">- Des besoins créés par l'équipement- De sa fréquentation- Des possibilités de stationnement existantes à proximité- De la desserte en transport en commun

Pour les deux roues : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UD 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) ouverte(s) à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques et configuration de ces voies doivent :

- Répondre aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir,
- Satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile au regard de la nature du trafic et de son intensité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

ARTICLE UD 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

• Eau potable

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

Peuvent être dispensés :

- Certains locaux annexes (garage, abris de jardin, bâtiment de stockage...), à condition que le bâtiment principal soit situé à proximité d'une alimentation en eau potable.
- Les extensions et travaux réalisés sur des constructions existantes, dès lors que ces dernières sont conformes aux dispositions et à la condition que cela ne génère pas de besoin supplémentaire à l'usage initial.

• Assainissement // Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou toute extension de construction existante doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, lorsque celui-ci sera réalisé.

• Assainissement // Eaux pluviales

- Toute opération doit permettre des aménagements adaptés à la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

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

• Infrastructures et réseaux de communication électronique

La création ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication (téléphone, réseau câblé ou autre) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, chaque fois que les conditions techniques ou économiques le permettent.

Les postes de transformation E.D.F. doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

• Traitement des déchets

Les constructions doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective.

Les constructions d'immeubles collectifs, les groupes d'habitation, les établissements recevant du public, les commerces doivent comporter des aires ou locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

**La zone UE est dédiée aux équipements collectifs d'intérêt public.
Elle comprend plusieurs secteurs.**

La zone UE comprend :

- UEa à vocation d'accueil d'une maison de retraite – quartier Bordina
- UEb à vocation d'accueil d'un parking et d'un parc paysager – quartier Guynemer
- UEs à vocation sports et loisirs – le Devens

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	x (sous condition)	x UEb
	Hébergement	x UEa (sous condition)	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x
	Restauration	x UEs (sous condition)	x UEa, UEb
	Commerce de gros		x
	Activités de services avec accueil d'une clientèle		x
	Hôtels		x
	Autres hébergements touristiques		x
	Cinéma		x
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x UEa et UEb	x UEs
	Salles d'art et de spectacles		x
	Equipements sportifs	x UEs	x UEa, UEb
	Lieux de culte		x

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
	Autres équipements recevant du public	x UEb (sous condition)	X UEa et UEs
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		x
	Entrepôt		x
	Bureau		x
	Centre de congrès et d'exposition		x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		x

ARTICLE UE 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans les secteurs soumis à un risque naturel quel qu'il soit, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 4 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.

Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés dans **les Orientations d'Aménagement et de Programmation** (pièce n°6 du présent dossier de PLU).

Conformément à l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme, un **périmètre d'attente de projet d'aménagement global** est défini sur la zone UB et n'autorise que l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20 m² par construction.

Dans le périmètre d'attente de projet d'aménagement global :

Il n'est autorisé que l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 20 m² par construction.

Sont interdits :

Les constructions et activités, dont les installations classées, qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la vocation de la zone, sont interdites.

Sont autorisés sous condition :

Les affouillements et exhaussements du sol, à condition :

- qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
- qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,
- qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Secteur UEa :

- Les constructions à usage d'hébergement à condition qu'elles soient liées à l'accueil d'une résidence seniors.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées au fonctionnement de l'équipement sanitaire. La surface de plancher pour ces logements de fonction est limitée à un total de 600 m².

Secteur UEb :

Les constructions de parking à condition qu'ils soient édifiés de manière à fortement limiter leur impact visuel. La réalisation des niveaux de parking en sous terrain devra être privilégiée.

Dans le périmètre d'attente de projet d'aménagement global : Il n'est autorisé que l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 20 m² par construction.

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.

ARTICLE UE 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE**

ARTICLE UE 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

• **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies et des emprises publiques au moins égale à 5 mètres.

Secteur UEb :

Le long de du boulevard Guynemer, le recul est porté à 10 mètres permettant la dépose minute.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'ensemble des limites séparatives de 5 mètres.

Implantation des constructions par rapport à l'axe des cours d'eau, vallons, ravins, talwegs :

Toute construction ou installation nouvelle y compris les piscines doit se tenir à une distance minimum de 10 mètres de l'axe des cours d'eau, des vallons, des ravins, talwegs.

Lorsqu'une étude hydraulique a été réalisée sur les terrains comprenant un cours d'eau, un vallon, un ravin ou un talweg, le recul applicable est celui défini dans cette étude et non celui de 10 mètres défini ci-dessus. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Emprise au sol des constructions

Secteur UEa :

L'emprise au sol est fixée à 35% de l'unité foncière.

Secteurs UEb et UEs :

Non règlementé.

• **Hauteur des constructions**

1. Dispositions générales

Elles figurent à l'article 14 des dispositions générales

2. Dispositions particulières

- Secteurs UEa : 12 mètres en hauteur frontale.
- Secteurs UEb : la hauteur des constructions ne pourra excéder de 9 mètres le niveau de la voie existante du boulevard Guynemer.
- Secteur UEs : 12 mètres en hauteur frontale.

ARTICLE UE 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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 :

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 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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.

30 % minimum de la surface de l'unité foncière devront être maintenus en pleine terre.

Secteur UEb :

20 % minimum de la surface de l'unité foncière devront être maintenus en pleine terre.

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.

20 % minimum de la surface de l'unité foncière devront être maintenus en pleine terre.

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

ARTICLE UE 7 – STATIONNEMENT

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont définies par l'article 16 des dispositions générales du présent règlement.

Destinations	Normes de stationnement de véhicules motorisés
Habitation et hébergement	<ul style="list-style-type: none"> • 2 place de stationnement par logement. • 1 place pour 5 unités d'hébergement.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> - Des besoins créés par l'équipement - De sa fréquentation - Des possibilités de stationnement existantes à proximité - De la desserte en transport en commun
Destinations	Normes de stationnement de véhicules deux roues
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place par logement.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place pour 10 personnes accueillies pour les équipements de sports et loisirs • 1 place pour 5 personnes accueillies pour les équipements scolaires • Les parkings publics ou privés devront accueillir des emplacements deux roues conformément à la législation.

Les infrastructures de stationnement des vélos doivent se conformer aux articles L.113-18 à L.113-20 du code de la construction et de l'habitation.

Pour tous les véhicules hybrides et électriques :

Les infrastructures de stationnement des vélos doivent se conformer aux articles L.113-11 à L.113-17 du code de la construction et de l'habitation.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) ouverte(s) à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques et configuration de ces voies doivent :

- Répondre aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir,
- Satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile au regard de la nature du trafic et de son intensité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

ARTICLE UE 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

• Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

• Assainissement // Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle ou toute extension de construction existante doit être raccordée au réseau public d'eaux usées conformément à la réglementation en vigueur.
- Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain.

• Assainissement // Eaux pluviales

- Toute opération doit permettre des aménagements adaptés à la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

• Infrastructures et réseaux de communication électronique

La création ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication (téléphone, réseau câblé ou autre) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, chaque doit que les conditions techniques ou économiques le permettent.

Les postes de transformation E.D.F. doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

• Traitement des déchets

Les constructions doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective.

Les établissements recevant du public, les commerces, services, bureaux, artisanat doivent comporter des aires ou locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

La zone UF correspond à l'air d'accueil des gens du voyage.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UF 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement		x
	Hébergement	x sous condition	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x
	Restauration		x
	Commerce de gros		x
	Activités de services avec accueil d'une clientèle		x
	Hôtels		x
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		x
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x
	Salles d'art et de spectacles		x
	Equipements sportifs		x
	Lieux de culte		x
	Autres équipements recevant du public	x	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		x
	Entrepôt		x
	Bureau		x
	Centre de congrès et d'exposition		x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		x

ARTICLE UF 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans les secteurs soumis à un risque naturel quel qu'il soit, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 4 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.

Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés dans les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (pièce n°6 du présent dossier de PLU).

Sont interdites :

Les constructions et activités, qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la vocation de la zone, sont interdites.

Sont autorisés sous condition :

- 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,

ARTICLE UF 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UF 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

• Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques :

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparative

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

• Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

• Hauteur des constructions

1. Dispositions générales

Elles figurent à l'article 14 des dispositions générales

2. Dispositions particulières

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 7 mètres.

ARTICLE UF 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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 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 UF 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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 emplacements de l'aire d'accueil des gens du voyage.

ARTICLE UF 7 – STATIONNEMENT

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont définies par l'article 16 des dispositions générales du présent règlement.

Le nombre de place de stationnement doit être étudié en fonction des caractéristiques de l'aire d'accueil et du nombre d'emplacements créés.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UF 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) ouverte(s) à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques et configuration de ces voies doivent :

- Répondre aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir,
- Satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile au regard de la nature du trafic et de son intensité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

ARTICLE UF 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

• Assainissement // Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle ou toute extension de construction existante doit être raccordée au réseau public d'eaux usées conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.
- Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées, avant de rejoindre le milieu naturel.

• Assainissement // Eaux pluviales

- Toute opération doit permettre des aménagements adaptés à la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

• Infrastructures et réseaux de communication électronique

La création ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication (téléphone, réseau câblé ou autre) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, chaque doit que les conditions techniques ou économiques le permettent.

Les postes de transformation E.D.F. doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

• Traitement des déchets

Les constructions doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective.

Les constructions d'immeubles collectifs, les groupes d'habitation, les établissements recevant du public, les commerces doivent comporter des aires ou locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

La zone UG est dédiée à une résidence sociale sous forme de logements autonomes, des logements dont des logements sociaux et des équipements publics.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UG 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	x	
	Hébergement		x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x
	Restauration		x
	Commerce de gros		x
	Activités de services avec accueil d'une clientèle		x
	Hôtels		x
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		x
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	
	Salles d'art et de spectacles		x
	Equipements sportifs		x
	Lieux de culte		x
	Autres équipements recevant du public	x	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		x
	Entrepôt		x
	Bureau		x
	Centre de congrès et d'exposition		x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		x

ARTICLE UG 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans les secteurs soumis à un risque naturel quel qu'il soit, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 4 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.

Sont interdites :

Les constructions et activités, qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la vocation de la zone, sont interdites.

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions autorisées à l'article UG1 à condition de s'implanter à l'intérieur de la zone d'implantation obligatoire des constructions figurant sur le plan de zonage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
 - du respect de la réglementation applicable, notamment en termes de pollutions, nuisances et dangers éventuels.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition :
 - qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
 - ne portent pas atteinte au caractère du site,
 - qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les aménagements légers permettant l'entretien et la valorisation des terrains.

ARTICLE UG 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Périmètre de mixité sociale au titre du L.151-15 du Code de l'urbanisme :

Dans les secteurs repérés au document graphique, il est imposé un pourcentage minimum de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. Les programmes respecteront les dispositions définies à l'article 17 des dispositions générales.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE

ARTICLE UG 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter dans la zone d'implantation obligatoire des constructions figurant sur le plan de zonage.

Hors de cette zone d'implantation, les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 2,50 mètres de l'alignement existant ou futur.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter dans la zone d'implantation obligatoire des constructions figurant sur le plan de zonage.

Hors de cette zone d'implantation, les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 2,50 mètres.

- **Emprise au sol des constructions**

Les constructions admises dans la zone doivent être réalisées dans la zone d'implantation définie sur le plan de zonage.

· **Hauteur des constructions**

1. Dispositions générales

Elles figurent à l'article 14 des dispositions générales

2. Dispositions particulières

La hauteur absolue des constructions existant en partie supérieure de la zone et dédiée à la résidence sociale, ne pourra excéder 12,60 mètres.

Dans la zone d'implantation des constructions figurant sur le plan de zonage, la hauteur absolue des constructions ne pourra excéder 30 mètres.

ARTICLE UG 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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.

Toute isolation par l'extérieur est interdite.

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 canisses 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 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises dans chaque zone devront être implantées de manière à préserver les arbres existants.
- 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.
- Des plantations d'essences locales doivent être privilégiées.
- 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.
- Hors la zone d'implantation obligatoire des constructions figurant sur le plan de zonage, un minimum de 20% de la superficie de l'unité foncière sera maintenu en pleine terre.

ARTICLE UG 7 – STATIONNEMENT

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont définies par l'article 16 des dispositions générales du présent règlement.

Destinations	Normes de stationnement de véhicules motorisés
Habitation et hébergement	<p>Pour la résidences sociale :</p> <ul style="list-style-type: none"> · Minimum, 1 place de stationnement pour trois logements. <p>Pour les logements réalisés dans la zone d'implantation obligatoire des constructions figurant sur le plan de zonage :</p> <ul style="list-style-type: none"> · 1 place par 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement. <p>Pour les logements financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction :</p> <ul style="list-style-type: none"> · Minimum, 1 place de stationnement par logement.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des besoins créés par l'équipement - De sa fréquentation - Des possibilités de stationnement existantes à proximité - De la desserte en transport en commun

Destinations	Normes de stationnement de véhicules deux roues
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> · 1 place par logement.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> · 1 place pour 10 personnes accueillies pour les équipements de sports et loisirs · 1 place pour 5 personnes accueillies pour les équipements scolaires · Les parkings publics ou privés devront accueillir des emplacements deux roues conformément à la législation.

Les infrastructures de stationnement des vélos doivent se conformer aux articles L.113-18 à L.113-20 du code de la construction et de l'habitation.

Pour tous les véhicules hybrides et électriques :

Les infrastructures de stationnement des vélos doivent se conformer aux articles L.113-11 à L.113-17 du code de la construction et de l'habitation.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UG 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

· Dispositions communes

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) ouverte(s) à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques et configuration de ces voies doivent :

- Répondre aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir,
- Satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile au regard de la nature du trafic et de son intensité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

ARTICLE UG 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

· Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

· Assainissement // Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle ou toute extension de construction existante doit être raccordée au réseau public d'eaux usées conformément à la réglementation en vigueur.
- Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain.

· Assainissement // Eaux pluviales

- Toute opération doit permettre des aménagements adaptés à la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

· Infrastructures et réseaux de communication électronique

La création ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication (téléphone, réseau câblé ou autre) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, chaque fois que les conditions techniques ou économiques le permettent.

Les postes de transformation E.D.F. doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

· Traitement des déchets

Les constructions doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective.

Les établissements recevant du public, les commerces, services, bureaux, artisanat doivent comporter des aires ou locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

La zone UM à plan de masse du site de la Crémaillère est dédiée à la composition d'un quartier urbain multifonctionnel.

La zone UM comprend trois secteurs :

- UMa situé en cœur d'îlot
- UMb situé le long du boulevard Princesse Charlotte, au sud, et au nord en limite des zones UT et UP.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UM 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	x	
	Hébergement		x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x	
	Restauration	x	
	Commerce de gros		x
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	x	
	Hôtels	x	
	Autres hébergements touristiques	x	
	Cinéma	x	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	
	Salles d'art et de spectacles		x
	Equipements sportifs		x
	Lieux de culte		x
	Autres équipements recevant du public		x
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		x
	Entrepôt		x
	Bureau	x	

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
	Centre de congrès et d'exposition		x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		x

ARTICLE UM 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans les secteurs soumis à un risque naturel quel qu'il soit, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 4 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.

Sont interdites :

Les constructions et activités, qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la vocation de la zone, sont interdites.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :

- du respect de la réglementation applicable, notamment en termes de pollutions, nuisances et dangers éventuels.

Secteur UMa :

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

Secteur UMb :

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Les constructions devront s'implanter dans l'emprise des polygones figurant sur le plan de zonage et respecter la hauteur maximale définie.

Sont autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage de commerces, d'artisanat,
- Les constructions à usage de bureaux et de services,
- Les hébergements hôteliers ou d'hébergement touristique,
- Les aires de jeux et de sports y compris les piscines,
- Les équipements collectifs d'intérêt public.

Les constructions à usage de stationnement en sous terrain sont autorisées sur la totalité de l'emprise du secteur UMb sans obligation de s'implanter dans les polygones figurants sur le plan de zonage. Hors de l'emprise des polygones, la dalle supérieure des constructions à usage de stationnement en sous terrain devra être aménagée en espaces public d'agrément (place, jardin, terrasses de cafés/restaurants,...).

Devront se conformer au plan de zonage :

- Les accès parking en sous terrain,
- Les cheminements piétons et/ou escaliers, escalators,
- Les accès pompiers.

Dans tous les secteurs :

Sont autorisés:

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition :
 - qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
 - ne portent pas atteinte au caractère du site,
 - qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE UM 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

· Diversité fonctionnelle :

Les constructions à usage de commerce et de services devront représenter environ 50% de la surface de plancher des rez-de-chaussée des bâtiments ouvrant sur la place publique centrale, sur le boulevard Princesse Charlotte, l'avenue Camille Blanc et le square Kraemer. (cf. plan de zonage)

· Périmètre de mixité sociale au titre du L.151-15 du Code de l'urbanisme :

Dans les secteurs repérés au document graphique, il est imposé un pourcentage minimum de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. Les programmes respecteront les dispositions définies à l'article 17 des dispositions générales.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE

ARTICLE UM 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

· 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.

- 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 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 ».

· Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

- 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 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.

· Emprise au sol des constructions

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

La tolérance admise pour l'implantation des bâtiments par rapport aux voies/emprises publiques et limites séparatives est applicable à l'emprise au sol.

· Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit devra respecter les côtes NGF figurant sur le plan de zonage.

Le nombre de niveaux des constructions à usage de stationnement n'est pas règlementé.

ARTICLE UM 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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.

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.

Toute isolation par l'extérieur est interdite.

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 exhausés 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 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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.

Non règlementé pour le secteur UMb.

ARTICLE UM 7 – STATIONNEMENT

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont définies par l'article 16 des dispositions générales du présent règlement.

Pour les véhicules motorisés hors deux roues :

Destinations	Normes de stationnement
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> · 1 place de stationnement par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 60m² et 2 places de stationnement par logement dont la surface de plancher est supérieure à 60m². · 1 place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat. <p>Toutes les places devront être réalisées en sous-terrain ou intégrés dans l'emprise du bâtiment.</p>
Commerce et activités de service	<p>Commerce et service de détail :</p> <ul style="list-style-type: none"> · 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente
	<p>Restauration :</p> <ul style="list-style-type: none"> · 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher de salle de restaurant
	<p>Hébergement hôtelier et touristique :</p> <ul style="list-style-type: none"> · 1 place de stationnement pour 2 chambres
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des besoins créés par l'équipement - De sa fréquentation - Des possibilités de stationnement existantes à proximité - De la desserte en transport en commun.
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<p>Bureau :</p> <ul style="list-style-type: none"> · 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher

Pour les véhicules deux roues :

Destinations	Normes de stationnement
Habitation	· 1 place par logement.
Commerce, artisanat et activités de service	· 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher créée.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	· 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher créée.
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	· 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher créée pour du bureau..

Les infrastructures de stationnement des vélos doivent se conformer aux articles L.113-18 à L.113-20 du code de la construction et de l'habitation.

Pour tous les véhicules hybrides et électriques :

Les infrastructures de stationnement des vélos doivent se conformer aux articles L.113-11 à L.113-17 du code de la construction et de l'habitation.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UM 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

· *Dispositions communes*

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) ouverte(s) à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques et configuration de ces voies doivent :

- Répondre aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir,
- Satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile au regard de la nature du trafic et de son intensité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

ARTICLE UM 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

• Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

• Assainissement // Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle ou toute extension de construction existante doit être raccordée au réseau public d'eaux usées conformément à la réglementation en vigueur.
- Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain.

• Assainissement // Eaux pluviales

- Toute opération doit permettre des aménagements adaptés à la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

• Infrastructures et réseaux de communication électronique

La création ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication (téléphone, réseau câblé ou autre) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, chaque doit que les conditions techniques ou économiques le permettent.

Les postes de transformation E.D.F. doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

• Traitement des déchets

Les constructions doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective.

Les établissements recevant du public, les commerces, services, bureaux, artisanat doivent comporter des aires ou locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

La zone UP correspondant aux quartiers de protection patrimoniale, correspondant aux quartiers Gaïté, Tonkin, Carnier, Quart. Bleu, Imp. Poiviriers, Citronniers et Ténao Inférieur

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UP 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	x sous condition	
	Hébergement		x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x sous condition	
	Restauration	x sous condition	
	Commerce de gros		x
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	x sous condition	
	Hôtels	x sous condition	
	Autres hébergements touristiques	x sous condition	
	Cinéma		x
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x sous condition	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x
	Salles d'art et de spectacles		x
	Equipements sportifs		x
	Lieux de culte		x
	Autres équipements recevant du public		x
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		x
	Entrepôt		x
	Bureau		x
	Centre de congrès et d'exposition		x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		x

ARTICLE UP 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans les secteurs soumis à un risque naturel quel qu'il soit, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 4 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.

Sont interdites :

- Les constructions et activités, qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la vocation de la zone.
- Toute construction située dans les espaces de paysage rendus inconstructibles au titre de l'article L.151.19 et repérés sur le plan de zonage.

Sont autorisés sous condition :

- 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 :
 - 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'hôtels ;
 - les constructions à usage d'hébergements touristiques autres que les hôtels ;
 - les piscines et bassins d'agrément à condition qu'ils soient enterrés ou intégrés à la construction.Néanmoins, pour les équipements collectifs d'intérêt général, la surélévation d'un niveau est admise, dans la projection du bâtiment existant au plus ; la surélévation partielle étant 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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- 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 affouillements et exhaussements du sol, à condition :
 - qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
 - ne portent pas atteinte au caractère du site,
 - qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE UP 3 – MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UP 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1- Le long des voies ouvertes à la circulation automobile :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction doit être implantée à l'alignement du front bâti existant ou en retrait dans le respect de l'ordonnancement générale des constructions situées le long de la voie existante, à aménager ou à créer. 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.

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.

2- Le long des cheminements piétons :

Les constructions devront s'implanter à 6 mètres de l'axe du cheminement piéton. 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 cheminements piétons. 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.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparative

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

Implantation des constructions par rapport à l'axe des cours d'eau, vallons, ravins, talwegs :

Toute construction ou installation nouvelle doit se tenir à une distance minimum de 5 mètres de l'axe des cours d'eau, des vallons, des ravins, talwegs.

Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Hauteur des constructions

Dispositions générales :

Elles figurent à l'article 14 des dispositions générales du règlement.

Dispositions particulières :

La hauteur maximale des constructions 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.

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

ARTICLE UP 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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.

Toute isolation par l'extérieur est interdite.

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 UP 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- 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, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain.
- 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 151-19 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.

ARTICLE UP 7 – STATIONNEMENT

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont définies par l'article 16 des dispositions générales du présent règlement.

Pour les véhicules motorisés hors deux roues :

Destinations	Normes de stationnement
Habitation	· Minimum 1 place de stationnement logement.

ARTICLE UP 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

· Dispositions communes

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) ouverte(s) à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques et configuration de ces voies doivent :

- Répondre aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir,
- Satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile au regard de la nature du trafic et de son intensité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

ARTICLE UP 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

• Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

• Assainissement // Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle ou toute extension de construction existante doit être raccordée au réseau public d'eaux usées conformément à la réglementation en vigueur.
- Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain.

• Assainissement // Eaux pluviales

- Toute opération doit permettre des aménagements adaptés à la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

• Infrastructures et réseaux de communication électronique

La création ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication (téléphone, réseau câblé ou autre) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, chaque doit que les conditions techniques ou économiques le permettent.

Les postes de transformation E.D.F. doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

• Traitement des déchets

Les constructions doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective.

Les établissements recevant du public, les commerces, services, bureaux, artisanat doivent comporter des aires ou locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

La zone UT est destinée à l'accueil d'activités hôtelières.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UT 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	x sous condition	
	Hébergement		x
Commerce et activités de service	Commerce de détail	x sous condition	
	Restauration	x	
	Commerce de gros		x
	Activités de services avec accueil d'une clientèle		x
	Hôtels	x	
	Autres hébergements touristiques		x
	Cinéma		x
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x
	Salles d'art et de spectacles		x
	Equipements sportifs		x
	Lieux de culte		x
	Autres équipements recevant du public		x
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		x
	Entrepôt		x
	Bureau	x sous condition	x
	Centre de congrès et d'exposition		x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		x

ARTICLE UT 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans les secteurs soumis à un risque naturel quel qu'il soit, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 4 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.

Sont interdites :

Les constructions et activités, qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la vocation de la zone, sont interdites.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :

- du respect de la réglementation applicable, notamment en termes de pollutions, nuisances et dangers éventuels.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Sont autorisés :

- Les constructions à usage de stationnement en sous terrain à condition qu'ils soient directement liés à l'hôtellerie.
- Les activités de commerces, les bureaux, à condition qu'ils soient directement liés à l'hôtellerie.
- Les logements de fonction et le logement du gardien, dont la superficie de plancher est limitée, au total, à 200 m².
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition :
 - qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
 - ne portent pas atteinte au caractère du site,
 - qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE UT 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE

ARTICLE UT 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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 du bâtiment projeté définis sur le plan de la zone UT.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les implantations des bâtiments par rapport aux limites séparatives doivent s'inscrire dans les polygones d'emprise du bâtiment projeté définis sur le plan de la zone UT.

- 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.

• **Emprise au sol des constructions**

Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'emprise du bâtiment projeté définis sur le plan de la zone UT.

• **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit devra respecter les côtes NGF figurant sur le plan de zonage de la zone UT.

Le nombre de niveaux des constructions à usage de stationnement n'est pas réglementé.

ARTICLE UT 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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.

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.

Toute isolation par l'extérieur est interdite.

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 exhausés 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 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 UT 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Un minimum de 20% d'espaces verts devra être aménagé. Pour les jardins aménagés sur dalle, une épaisseur de terre au minimum égale à 0,80mètres est exigée.

ARTICLE UT 7 – STATIONNEMENT

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont définies par l'article 16 des dispositions générales du présent règlement.

Toutes les places devront être réalisées en sous-terrain ou intégrés dans l'emprise du bâtiment.

Pour les véhicules motorisés hors deux roues :

Destinations	Normes de stationnement
Habitation	· 1 place par logement.
Restaurant	· 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher de salle de restaurant.
Hôtel et activités qui lui sont liées	· 1 place de stationnement pour 2 chambres y compris les places du personnel hôtelier.

Pour les véhicules deux roues :

Destinations	Normes de stationnement
Hôtel	· 1 place pour 5 chambres
Restaurant	· 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher liée à l'activité de restauration.

Les infrastructures de stationnement des vélos doivent se conformer aux articles L.113-18 à L.113-20 du code de la construction et de l'habitation.

Pour tous les véhicules hybrides et électriques :

Les infrastructures de stationnement des vélos doivent se conformer aux articles L.113-11 à L.113-17 du code de la construction et de l'habitation.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UT 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

• Dispositions communes

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) ouverte(s) à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques et configuration de ces voies doivent :

- Répondre aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir,
- Satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile au regard de la nature du trafic et de son intensité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

ARTICLE UT 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

• Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

• Assainissement // Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle ou toute extension de construction existante doit être raccordée au réseau public d'eaux usées conformément à la réglementation en vigueur.
- Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain.

• Assainissement // Eaux pluviales

- Toute opération doit permettre des aménagements adaptés à la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

• Infrastructures et réseaux de communication électronique

La création ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication (téléphone, réseau câblé ou autre) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, chaque doit que les conditions techniques ou économiques le permettent.

Les postes de transformation E.D.F. doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

• Traitement des déchets

Les constructions doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective.

Les établissements recevant du public, doivent comporter des aires ou locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

4. ■ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est destinée à la protection et au développement de l'agriculture, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE A 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x	
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	x (sous condition)	
	Hébergement		x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x
	Restauration		x
	Commerce de gros		x
	Activités de services avec accueil d'une clientèle		x
	Hôtels		x
	Autres hébergements touristiques		x
	Cinéma		x
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x
	Salles d'art et de spectacles		x
	Equipements sportifs		x
	Lieux de culte		x
	Autres équipements recevant du public		x
Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		x
	Entrepôt		x
	Bureau		x
	Centre de congrès et d'exposition		x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		x

ARTICLE A 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- Les constructions et activités, qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la vocation de la zone.
- Toute nouvelle constructions à usage d'habitation, en dehors des extensions mesurées autorisées ci-dessous.

Sont autorisés sous condition :

Dans les secteurs soumis à un risque naturel quel qu'il soit, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 4 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.

Pour les exploitations agricoles, sont autorisées les constructions et les installations liées au stockage et à l'entretien du matériel, à l'exclusion de toute habitation, ou construction pouvant proposer de la diversification touristique (gîte, camping, ...).

Pour les constructions existantes à usage d'habitation, non liées à une exploitation agricole, d'une surface de plancher minium de 40 m², légalement édifiées, les adaptations, réfections, surélévations et extensions mesurées sont autorisées sous réserve de la réglementation en vigueur liée aux risques naturels et sous conditions suivantes :

- que la superficie de plancher totale de la construction produite après les travaux d'extension n'excède pas 30% de la surface de plancher de la construction existante ;
- après tout travaux d'extension, la construction existante ne pourra excéder un total de 180m² de surface de plancher, comprenant toute annexe confondue dont les piscines ;
- la construction d'annexes pourra être autorisée à condition que le bâtiment principal d'habitation ait une superficie de plancher au minimum égale à 70m² ;
- les annexes à l'habitation seront situées dans un rayon de moins de 20 mètres du bâtiment principal à usage d'habitation, leur surface de plancher ne pourra excéder 60 m² de plancher
- que ces adaptations, réfections, surélévations et extensions ne compromettent pas les activités agricoles ou la qualité paysagère du site.

Conformément à l'article L.151-11 1° du CU, sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Conformément à l'article L 151-11 2, sont autorisées :

- Le changement de destination du bâtiment identifié dans la zone agricole de Grima, dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'accord de la CDPENAF.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

• **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.
Les serres doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à la hauteur du pied droit, ou au moins égale à 5 mètres quand la hauteur du pied droit excède 5 mètres.

• **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres.
Les serres doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du pied droit, ou au moins égale à 5 mètres quand la hauteur du pied droit excède 5 mètres.

• **Emprise au sol des constructions :**

Pour les constructions à usage agricole, l'emprise au sol n'est pas réglementé.
Pour les extensions de constructions à usage d'habitation et leur annexes, l'emprise au sol est limitée à 90 m².

• **Volumétrie des constructions**

La hauteur des constructions, y compris les annexes, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'é gout du toit ne pourra excéder 7 mètres.
La hauteur des annexes ne pourra excéder 2,50m et 3m au faîtage.

Pour les constructions à usage agricole, la hauteur est limitée à 9 mètres.

La hauteur des serres mesurée au faîtage ne pourra excéder 7 mètres.

ARTICLE A 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En fonction des caractéristiques locales, l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.

Il est nécessaire pour les abords de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation dans le respect de l'arrêté préfectoral de débroussaillage.

ARTICLE A 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 7 – STATIONNEMENT

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

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les voies de desserte doivent être conformes aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, sans que la largeur carrossable de la voie soit inférieure à 4 mètres. Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie s'il est prévu des aires de croisement. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, à l'exception des exploitations agricoles qui entrent dans un dispositif de prévention contre l'incendie de forêt. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie. Toute création d'accès est interdite, hors emplacement réservé, sur les routes départementales.

ARTICLE A 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

• Eau potable

Toute construction ou installation autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

• Assainissement // Eaux usées

Toute construction ou installation autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'assainissement, les installations d'assainissement non collectif sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur.

• Assainissement // Eaux pluviales

- Toute opération doit permettre des aménagements adaptés à la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

• Infrastructures et réseaux de communication électronique

La création ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication (téléphone, réseau câblé ou autre) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, chaque fois que les conditions techniques ou économiques le permettent.

Les postes de transformation E.D.F. doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

• Traitement des déchets

Les constructions doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective.

5. **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N correspond à des espaces naturels et forestiers présentant une forte sensibilité écologique, hydrologique ou paysagère.

Cette zone comprend deux secteurs qui renvoient à des règles particulières.

- Secteur NC, cimetière,
- secteur NL à vocation parc de loisirs naturel sur le secteur Grima.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE N 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées ou interdites dans la zone N :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x	
	Exploitation forestière	x	
Habitation	Logement	x (sous condition)	
	Hébergement		x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x
	Restauration		x
	Commerce de gros		x
	Activités de services avec accueil d'une clientèle		x
	Hôtels		x
	Autres hébergements touristiques		x
	Cinéma		x
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x
	Salles d'art et de spectacles		x
	Equipements sportifs	x NL (sous condition)	
	Lieux de culte		x
	Autres équipements recevant du public	x Nc (sous condition)	

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		x
	Entrepôt		x
	Bureau		x
	Centre de congrès et d'exposition		x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		x

ARTICLE N 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans les secteurs soumis à un risque naturel quel qu'il soit, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 4 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.

Sont interdits :

- Les constructions et activités, qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la vocation de la zone.
- Toute construction nouvelle à usage d'habitation et ses annexes, y compris celles liées aux activités agricoles et forestières.

Sont autorisés, en dehors des zones soumises à des risques naturels :

Dans la zone N à l'exception des secteurs Nc et NL :

Pour les exploitations agricoles implantées en zone Naturelle, sont autorisées les constructions et les installations liées au stockage et à l'entretien du matériel, à l'exclusion de toute habitation, ou construction pouvant proposer de la diversification touristique (gîte, camping, ...).

Pour les constructions existantes à usage d'habitation, d'une surface de plancher minimum de 40 m², légalement édifiées, les adaptations, réfections, surélévations et extensions mesurées sont autorisées sous réserve de la réglementation en vigueur liée aux risques naturels et sous conditions suivantes :

- que la superficie de plancher totale de la construction produite après les travaux d'extension n'excède pas 30% de la surface de plancher de la construction existante ;
- après tout travaux d'extension, la construction existante ne pourra excéder un total de 180m² de surface de plancher, comprenant toute annexe confondue dont les piscines ;
- la construction d'annexes pourra être autorisée à condition que le bâtiment principal d'habitation ait une superficie de plancher au minimum égale à 70m² ;
- les annexes à l'habitation seront situées dans un rayon de moins de 20 mètres du bâtiment principal à usage d'habitation, leur surface de plancher ne pourra excéder 60 m² de plancher
- que ces adaptations, réfections, surélévations et extensions ne compromettent pas les activités agricoles ou la qualité paysagère du site.

Dans la zone N à l'exception du secteur Nc :

Conformément à l'article L.151-11 1° du CU, sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les infrastructures de déplacements de mobilité active (cheminements piétons, pistes cyclables,...).

Dans la zone N comprenant tous les secteurs :

Les affouillements et exhaussements du sol, à condition :

- qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
- ne portent pas atteinte au caractère du site.

Dans le secteur NL :

- les aménagements légers de loisirs et de sports et les aires de stationnement à condition que leur revêtement soit perméable et qu'ils soient directement liés aux activités du parc de loisirs.

Dans le secteur Nc :

- les aménagements, installations et constructions liées et nécessaires à la gestion et au fonctionnement du cimetière.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

• **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de 100 mètres de l'axe des Routes Départementales 51 et 6007 conformément au classement sonore des infrastructures de transport terrestre, figurant en annexe n°9.

• **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

• **Emprise au sol des constructions :**

Pour les constructions à usage agricole, l'emprise au sol est limitée à 200 m².

Pour les extensions de constructions à usage d'habitation et leur annexes, l'emprise au sol est limitée à 90 m².

• **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions, y compris les annexes, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit ne pourra excéder 7 mètres.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 2,50m et 3m au faîtage.

Pour les constructions à usage agricole, la hauteur est limitée à 9 mètres.

La hauteur des constructions, y compris les annexes, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit ne pourra excéder 7 mètres.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 2,50m et 3m au faîtage.

La hauteur des serres mesurée au faîtage ne pourra excéder 7 mètres.

ARTICLE N 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En fonction des caractéristiques locales, l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.

Il est nécessaire pour les abords de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation dans le respect de l'arrêté préfectoral de débroussaillage.

ARTICLE N 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme.

- Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre

Les espaces libres correspondant à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès, devront être traités en espaces verts.

ARTICLE N 7 – STATIONNEMENT

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

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les voies de desserte doivent être conformes aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, sans que la largeur carrossable de la voie soit inférieure à 4 mètres. Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie s'il est prévu des aires de croisement.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie.

Toute création d'accès est interdite, hors emplacement réservé, sur les routes départementales.

ARTICLE N 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable

Toute construction ou installation autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

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

- Assainissement // Eaux usées

Toute construction ou installation autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'assainissement, les installations d'assainissement non collectif sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

• Assainissement // Eaux pluviales

Toute opération doit permettre des aménagements adaptés à la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

• Infrastructures et réseaux de communication électronique

La création ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication (téléphone, réseau câblé ou autre) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, chaque doit que les conditions techniques ou économiques le permettent.

Les postes de transformation E.D.F. doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

• Traitement des déchets

Les constructions doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective.